

# Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea

EUSKO JAURLARITZA




GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE  
GAIETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES

*Gure maisu eta adiskide*  
*JAVIER GARCÍA-BELLIDOren oroimenez*





# Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE  
GAETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES



*Gure oinpean bada altxor bat,  
menderik mende gordea,  
gizakiaren sormen guztiak  
batera baino hobe.  
Lurraren zaintza bazter batera  
utzirik dugu, ordea,  
etxebizitzaren aferak ere  
beharrezko du goldea,  
hori da hemen aurkezten dugun  
Lurzorua-ren Legea.*

**Xabier Euzkitze**

*Bertsolari*

## Aurkezpena



Azterketa eta eztabaida prozesu luzearen eta 25 urte baino gehiago itxaroten egon ondoren, Euskadik, azkenean badu bere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, nik neuk lege konprometitu, aurrerakoi eta teknikaren aldetik fidagarri gisa kalifikatuko nukeen legea, hain zuzen ere. Arau horren burutzapena eta onespena ez da bide erraza izan, baina egia esateko egin dugun esfortzua erabat pozgarria izan da, eta horrela erakusten du onespenean erakutsitako politika eta erakunde alorreko aldeko jarrera handiak.

Nire ikuspegitik arau hori, etxebizitza eskubide gisa eta ez pribilegio ulertzen dutenen arrakasta izan da, hau da, bizitzeko tokia izatea ezin dela kontrolik gabeko eta espekulazioaren eraginpeko merkatuaren gorabeheren menpe egon uste dutenen arrakasta, alegia.

Gaur egun, lege horrek ezartzen duen bezala, arazoari irtenbidea emateko konponbiderik hoberena etxebizitza babestuen sustapena da. Familientzat gastu ikaragarria izango ez diren eta kalitate eta jasangarritasun irizpideei erantzungo dieten etxeak. Arau hori martxan jarrita bermatu egingo dugu lurzoru urbanizagarrien %75 eta hiri lurzoru guztien %40 sustapen publikora bideratuko direla. Eraikuntzaren aldeko esfortzu horrek, kontrol neurri garrantzitsuekin batera, etxebizitza horien prezioak egonkor jarraitzea bermatuko dute, beti ere merkatu libreko etxebizitzak baino merkeago. Pertsona askok etxebizitza izateko duten beharrari erantzun eta epe ertainean eta luzean prezioei eutsi nahi diegu.

Halaber, gure ustez alokairua oso aukera baliagarria da hainbat talderentzat, beraien egoera ekonomikoak edo partikularrak direla eta, etxebizitza baten jabe izatera heldu ezin daitezkeen taldeentzat, alegia. Horrela, legearen barruan sartzen da alokairuko etxebizitzara metro karratu eta erdi bideratu behar dela Planean aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko, 20.000 biztanletik gorako udalerrietan. Aipatutakoa aukera izan daiteke gurasoen etxetik kanpo bizi nahi duten baina etxebizitzek merkatuan duten prezioa ikusita hori egin ezin duten gazte askorentzat.

Horrez gain, legeak sartzen dituen parte hartze sistemak Estatu osoko aurreratuenak dira, eta auke-

ra emango diete biztanleei orokorrean eta elkarteen mugimenduari bereziki, Udalen lana ezagutzeko eta kontrolatzeko. Udal Planeamenduko Kontseilu Aholkularia sortzea benetako gertakari garrantzitsua da Euskadiko hirigintzaren historian. Izan ere bertan parte hartuko dute, besteak beste, biztanleen elkarteek eta mugimendu ekologistak.

Lege honen beste orientazio nagusia bere izaera jasangarria da. Horretarako Legeak, elementu berri gisa, gutxieneko eraikigarritasuna ezartzen du. Gutxieneko eraikigarritasun hori lurzoruko metro karratu bakoitzeko sabaiko 0,4 metro karratutan ezarri da, sistema orokorrak kanpoan utzita. Dena den, 60ko eta 70eko hamarkadatan gertatu izandakoak bezalako hirigintza erasoak saihesteko, eraikigarritasunerako gehieneko mugek bere horretan dira.

Laburbilduz, etxebizitza, arazo izan beharrean, konponbide bilakatzeko benetako apustu indartsua da. Udalei eta hiritarrei hirigintza garapenaren kontrola izateko tresnak emango zaizkie.

Horrela, beharrezkoa da politika eta gizarte alorreko agente askoren laguntza eta emariak onartzea, ulertu baitute beharrezkoa dela Euskadik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege eraginkorra eta aurrerakoia izatea. Horien artean azpimarratu nahi dut Udalek bete izan duten lana, EUDELeke bete duena, batez ere, eta aipatu behar da udalak benetako protagonista izango direla prozesu osoaren garapenean.

Hasieran esan dudana bezala egia da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak oztopo asko gainditu behar izan dituela, baina argi eta garbi daukat azkenean gizarte osoaren etorkizuneko ongizaterako beharrezkoa eta erabakigarria izango den araua erditu dugula. Ekimen honen bitartez ez gara mugatzen lurzorua edo etxebizitza bezalako elementu materialak arautzera, bai eta kontzeptu unitertsal ere, pertsonen duintasunez bizitzeko duten eskubidea, besteak beste. Hori dela eta, erratzeko beldurrik gabe esan dezaket Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea apustu ziurra dela, eta irabazle bakarra izango duela: euskal gizartea, bere osotasunean.



**Javier Madrazo Lavín**

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Galetarako sailburua



<b>Zioen Azalpena</b>	<b>11</b>
<b>I. Titulua. Xedapen eta Printzipio orokorrak</b>	<b>29</b>
I. kapitulua. Hirigintza zer den	30
II. kapitulua. Hirigintzaren Printzipio Orokorrak	32
<b>II. Titulua. Lurzoruaren Sailkapena, Kalifikazioa Eta Araubidea</b>	<b>39</b>
I. Kapitulua. Lurzoruaren Sailkapena, Motak Eta Kategoriak	40
II. Kapitulua. Lurzoruaren Kalifikazioa	45
III. Kapitulua. Lurzoruaren Jabetzaren Araubidea	47
IV. Kapitulua. Lurzoruaren Araubidea	55
V. Kapitulua. Partzelatzeak Eta Birpartzelatzeak	66
<b>III. Titulua. Hirigintzako Antolamendua Eta Plangintza</b>	<b>75</b>
I. Kapitulua. Hirigintzako Antolamenduari Eta Horrek Lurraldearen Antolamenduekin Daukan Harremanari Buruzkoa	76
II. Kapitulua. Hirigintza Antolatzeko Planak Eta Gainerako Tresnak	84
III. Kapitulua. Kopuruak Eta Estandarrak	96
IV. Kapitulua. Plangintza Eta Hirigintzako Antolamenduko Gainerako Tresnak Izapidetu Eta Onartzea	103
<b>IV. Titulua. Lurzoruaren Merkatuan Administrazioak Esku Hartzea</b>	<b>125</b>
I. Kapitulua. Lurzoru Ondare Publikoak	126
II. Kapitulua. Lurzoruaren Merkatuan Udalez Gaineko Erakundeek Esku Hartzea	134
III. Kapitulua. Lehenetsunez Erostea Eta Atzera Eskuratzeko Eskubideak	136
IV. Kapitulua. Lurrazal Eskubideak	139

<b>V. Titulua. Hirigintzako Antolamendua Egikaritzea</b>	<b>141</b>
I. Kapitulua. Xedapen Orokorrak	142
II. Kapitulua. Jarduketa Programen Egikaritze Sistema	
Jarduera Integratuak Garatzeko	161
III. Kapitulua. Sistema Orokorraren Eta Tokiko Sistemen Sareko	
Zuzkidura Publikoak Egikaritzea	180
IV. Kapitulua. Partzelak Eta Orubeak Eraikitzea	183
V. Kapitulua. Beste Egikaritze-Tresna Batzuk. Urbanizatzeko	
Proiektuak Eta Obra Osagarrien Proiektuak	187
VI. Kapitulua. Obrak Eta Eraikinak Kontserbatzea	189
 <b>VI. Titulua. Hirigintzako Antolamendua Bermatzea Eta Babestea</b>	 <b>195</b>
I. Kapitulua. Printzipio Orokorrak	196
II. Kapitulua. Hirigintzako Lizentziak	198
III. Kapitulua. Hirigintzako Ikuskapena	205
IV. Kapitulua. Hirigintza Diziplina	207
V. Kapitulua. Hirigintzako Arau Hausteak Eta Zehapenak	212
 <b>Xedapen Gehigarriak</b>	 <b>225</b>
 <b>Xedapen Iragankorrak</b>	 <b>243</b>
 <b>Xedapen Indargabetzailea</b>	 <b>253</b>
 <b>Azken Xedapenak</b>	 <b>255</b>

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruz  
(Osoko Bilkuraren erabakia)  
(08/09.01.00.0001)

2006ko ekainaren 30ean egindako ohiko osoko bilkuran hartu zen erabakia betez, agintzen dut Eusko Legebiltzarraren Aldizkari Ofizialean argitara dadila legea.

Eusko Legebiltzarreko lehendakaria  
Izaskun Bilbao Barandica

NIK, CARMELO BARRIO BAROJAK, EUSKO LEGEBILTZARREKO MAHAIKO LEHEN  
IDAZKARI NAIZEN HONEK,

ZIURTATZEN DUT

Eusko Legebiltzarrak, 2006ko ekainaren 30ean egindako osoko bilkuran, ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, onetsi duela, eransten den testuaren arabera.

Eta horrela jasota geratzeko, eta erabakitakoa bete dadin, ziurtagiri hau egiten dut Eusko Legebiltzarreko lehendakariaren oniritziarekin, Gasteizen, 2006ko ekainaren 30ean.

Mahaiko lehen idazkaria, Carmelo Barrio Baroja. Ontzat emana,  
Eusko Legebiltzarreko lehendakaria, Izaskun Bilbao Barandica

## **ZIURTAGIRIAREN ERANSKINA**

EKAINAREN 30EKO 2/2006 LEGEA, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA

## **ZIOEN AZALPENA**

Eusko Jaurilaritzak bere politika propioa bideratu eta egikaritu du hirigintzari dagokionez, Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluari esker sortu ondoren, lurraldea eta hirigintza antolatzeko arloan eskumen osoa eskuratu zuenetik, eta horrela jardun du orain arte, lurzoruaren araubideari eta hirigintzaren antolamenduari buruzko lege orokorretan oinarrituta eta lege horiek errespetatuta. Hori horrela izan zen, batetik, lege horien arabera, hirigintza antolatzeko sistemaren ezaugarriak lagun-garri gertatu zirelako, plangintza bideratzeko eta egikaritzeko tresnak erabiltzea baitzen gehienbat sistema horren oinarri, eta bestetik, Estatuko lege-esparru horretan ez zegoelako antolamenduxedapenik Euskal Autonomia Erkidegoaren berezko errealitateak berariaz eskatzen zituen aukerak eta konponbideak mugatu edo eragozten zituenik. Ildo beretik, ekainaren 30eko 17/1994 Legea ere nabarmendu behar da, oso eragin garrantzitsua izan zuelako; hain zuzen ere, lege horren bidez, etxebizitza-alorrean presako neurriak hartu eta hirigintza planeatzeko eta kudeatzeko tresnak tramitatu ziren.

Konstituzio Auzitegiaren 61/1997 epaiak zuzeneko ondorioak izan zituen berehalaxe, Konstituzioaren kontraktatzat jo zituelako zenbait puntu, eta, batez ere, Estatuko antolamenduari buruzko lege-kontuak berriz antolatu behar izan zirelako; egoera horretan, berriz ere indarra hartu zuen, nahiz eta lege osagarri hutsa izan, apirilaren 9ko 1346/1976 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateginaren zati batek. Abagune horretan, Euskal Autonomia Erkidegoak berehala ekin zion martxoaren 6ko 5/1998 Legea eta apirilaren 20ko 11/1998 Legea egin, tramitatu eta onarteari; lehenengoak berehalako neurriak ezarri zituen lurzoru-araubidearen eta hirigintza-antolamenduaren arloan, eta, bigarrenak, berriz, hirigintzak sortutako gainbalioetan autonomia-erkidegoek zein partaidetza zuten zehaztu zuen.

Gauzak horrela zeudela, apirilaren 13an 6/1998 Legea aldarrikatu zen (lurzoruaren eta balorazioen erregimenari buruzkoa, Estatu mailakoa), eta horrek beste lege-esparru orokor bat antolatu zuen. Batetik, formaz behintzat, esparru hau Konstituzioaren 149.1.1 artikulua babesean arautu nahi zuen, eta, bestetik, lehendabiziko artikuluan adierazten zenez, "lurzoruaren jabetza-eskubidearen oinarritzko edukia" zein den mugatu nahi zuen; horrek eragin zuzena izan zuen Estatuaren eta erkidegoen eskumen-arloak zehatz-mehatz banatzerakoan, muga horiek askotan, argiak ez zirenez, eztabaidagarriak izaten baitziren.

Baina, gorago esan bezala, autonomia-erkidego batzuek errekurtsua aurkeztu zuten lege

horren kontra, Konstituzioaren aurkakoa zelakoan, eta Konstituzio Auzitegiak martxoaren 20an eman zuen 61/1997 Epaia; epai horrek argi eta garbi zehaztu zuen nola artikulatu behar diren Estatuaren eta autonomia-erkidegoen eskumen-tituluak hirigintza-arloari dagokionez. Ikuspegi horretatik begiratuta, honako lege honek, lurzoruari dagokionez, autonomia-esparru osoa bete nahi du, hain zuzen ere, aipatutako epai horrek dakarren konstituzio-jurisprudentziak zehaztutako esparru osoa, eta, batez ere, aintzakotzat hartzen du bai hirigintza-antolamendua bai antolamendu horren tresnen aurretiazko garapena ezinbestekoak direla, lurzoruaren jabeek hirigintzari dagokionez dituzten eskubideak eta ahalmenak erabil ahal izan ditzaten.

Konstituzio-jurisprudentziarekin bat etorrita, lege honen testuak, hirigintza-eredu eramangarriak eratu nahian, erabat berreskuratu du sailkatzeko kategoria bat, alegia, lurzoru urbanizaezina; izan ere, urbanizazio-garapena, maiz, ez zaio inola ere egokitzen hirigintza-antolamenduan zehaztutako hirigintza-ereduari. Doktrina horrek berak aitortzen du autonomia-erkidegoak erabateko eskumena duela urbanizagarri modura sailkatutako lurzoruaren hirigintza-antolamenduan agertzen diren aurreikuspenak nola eta zein baldintzatan garatuko diren erabakitzeko orduan, eta, ildo berrari jarraituta, arautu behar da ea plangintza-sektoreetan azaldutako lurzoru urbanizagarria zein den; lurzoru urbanizagarria izango, izan ere, aurretiaz mugatuta eta zehaztuta dagoena eta urbanizatzeko jarduketa-programan ezarritakoak jasotzen dituen da.

Horrez gain, ezin aipatu gabe utzi Konstituzio Auzitegiak emandako 54/2002 Epaia; epai horrek deuseztatu egin zuen zati batean apirilaren 20ko 11/1998 Legearen 1. artikulua, eta, hiri-lurzoru finkatuari zegokionez, udalari eman zion aprobetxamendu-lagapena, nahiz eta aprobetxamendu hori jabeak berak izandako gehikuntzari buruzkoa eta, beraz, hirigintzako gainbalioari buruzkoa izan modu eksklusiboan. Era berean, konstituzio-jurisprudentzia horrek halaxe aginduta, lege honek ondo zehazten ditu hiri-lur finkatuen eta hiri-lur finkatugabeen kategoriak, gorago aipatutako epai horrek sortutako goera nahasgarria argitzearren.

Era batera zein bestera dela ere, egoera honek erakusten digu gure lege-testu propioa eskuargarri izatea beharrezkoa, egokia eta komenigarria dela. Zertarako? Batetik, lurralde eta gizarte aldeko euskal hirigintza-antolamenduak dituen arazoak konpontzeko eta errealtate horri erantzuteko, eta bestetik, lurraldearen bizkarrezurra osatu, hirigintza antolatu eta gizartearen kohesionatzeko helburuak betetze aldera behar diren moduko tresnak eskaini eta erantzun egokiak emateko, Konstituzioaren 45, 46 eta 47. artikuluen arabera horietatik baitira arlo honetako printzipio gidariak.

Horrenbestez, labur esanda, lege-testu honek nondik nora jo behar duen jakiteko, koordinatu hauek jarri dira:

1. Legegintzan dugun eskumen propioa erabat garatu behar da, horretarako, Konstituzio Auzitegiak martxoaren 20an emandako 61/1997 Epaiaren arabera eskumenari dagokion esparru oso-osoa eskuratuko da, eta lurzoruaren eta balorazioen erregimenari buruz apirilaren 13an onartutako 6/1998 Legearen arauak hartuko dira kontuan, hirigintzaz kanpoko erreferentzia-esparru diren aldetik.

Illo beretik, lege honek eskumen autonomikoei dagozkien gaiak hartzen ditu bakar-bakarrik, baina, gai horien bitartez, hirigintza-antolamendu oso-osoa ezarri nahi dugu. Beraz, zenbaitetan, Estatuko legeei dagozkien gaiak eta lege honetakoak ezinbestean leku berean elkartzen direnean, hauek bigarren mailako xedapen bihurtuko dira besterik gabe, eta, beste zenbaitetan, osagarri ere izango dira; horixe gertatzen da argi eta garbi, besteak beste, erregistroei dagokionez, zuzenbide zibileko figura batzuen hirigintza-aplikazioari dagokionez eta nahitaezko desjabetzeari dagokionez. Esan gabe doa, gainera, erregimen juridikoaren araubide orokorra eta administrazio-prozedura erkidea ere errespetatu behar direla.

2. Hirigintza ordenatzeko tresnak eta teknikak hartu, artikulatu eta eskaini behar dizkiegu, batez ere udalei, tresna hori izan dezaten erabilgarri, batetik, udalek hirigintza-arloan darabilten jardun hori egokia eta zuzena izateko eta bestetik, udalei segurtasun-esparru juridiko egonkor eta integratua emateko, era horretara lortu nahi baita, besteak beste, azken urteotan herri-administrazioek antzeman dituzten hirigintza-jokaera batzuk desagerraraztea, alegia, arazoak dakartzaten edo guztion interesen aurkakoak diren jarduketak baztertzea.

## II

Hirigintzak Euskal Autonomia Erkidegoan duen egoerari lasai begiratzen badiogu, ikusiko dugu, gorago aipatutako arau-nahasmenaz gainera, beste arazo batzuk ere badirela, eta horietako batzuk premia handikoak direla gainera. Hirigintza-sistema bat ezartzerakoan oso kontuan hartu behar dira arazo horiek, sistema hori gure herriko egoera sozioekonomikoarekin eta aurretiaz presatutako estrategia eta politika publikoekin ondo uztartu dadin.

## 1) Etxebizitza-politikari dagokionez

Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoago egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte-jendearen artean, zer-nolako erosmen-ahalmena dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharritzanei egokitzten den bakarra prezioz. Etxebizitzaren politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik.

Baina gure Autonomia Erkidegoak gaur egun Estatu osoan etxebizitza babestuen merkatu-kuotarik handiena duen arren (% 30 batez beste, 2002-2005 aldian), etxebizitzaren eskaintza, argi eta garbi gainera, ez da nahikoa inola ere, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestuen eske dabilen jende-kopuruari erreparatuta. Gainera, etxebizitzaren eskaintza hori ez da leku guztietan berdina izaten, erabilera horretarako lurzorua gordetzeko eginbeharra, legez, udal jakin batzuei bakarrik dagokielako gaur egunean. Era horretako etxeak eraikitzekeo lurzorurik proposenak, ordea, beste udal batzuetan egoten dira, eta, udal horiek hurbil egonda eta funtzionalki lotura izanda ere, ez dute lurrik erreserbatu beharrik.

Gogoeta horiek kontuan izanda, legeak esparru berri bat xedatzen du: alde batetik, udal guztietara zabaltzen du bizitegi-erabilerrakoko lurzorua gorde beharra eta zuzkidura-figura berriak ezartzen ditu aldi baterako bizitokirako, eta beste alde batetik, etxebizitza babestuaren araubide juridikoa etxebizitza babestuen beste udal-figura batzuetara ere hedatzen du, era horretarako babes publikoko esparru juridiko bat eratuz, orain arte ohikoa eta bakarra izan den babes ofizialeko esparruaren ordeaz. Ondorioz, erantzukizun instituzional partekatuko esparru bat ere eratzen da Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artean etxebizitza babestuaren arloan.

## 2) Ingurumen-politikari dagokionez

Onartuta dago dagoeneko ingurumenari buruzko Euskal Autonomia Erkidegoko esparru-programa, eta hor azaltzen dira arazo batzuk konpontzeko estrategiak. Hirigintza-arloari lotuta, honako puntu hauek azpimarratuko ditugu zehatzago:

1. Hirigintza hazten ari da etengabe, eta joera hori, dentsitate txikian eta belaki antzera garatzen ari dela, gero eta zabalduagoa da; Autonomia Erkidego honek, bere lurraldeko inguru zabal askotan, ez du urbanizatzeko moduko lurzoru nahikorik, eta, orduan, ondorio hau atera behar dugu, alegia, eredu hori berriz aztertu behar dela, sakon eta premiaz, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldeak ez duelako urbanizazio-maila horri eusteko bes-



teko gaitasunik. Legeak horrexegatik ezarri du, bide berriak urratuta, lurzorua zentzuz eta intentsitatez erabiltzeko joera, eta, aldi berean, zehatz finkatu ditu, izaera orokorra emanda, kasuan kasuko antolamendu-eremuen lurrazal osoarekiko eraikigarritasun minimoa eta eraikuntzaren okupazio minimoa. Azken batean, "familia bakarreko etxeak eta eraikin adosatua" eta etxe sakabanatuak eraikitzeko kultura hori ahal den neurrian gehiago ez zabaltzea lortu nahi dugu, eraikitzeko modu horrek lurralde-zati handiak hartzen dituelako (eta lurra ondasun urria da, eta ezin da berritu) eta, gainera, sortzen diren hiri-ereduak ez direlako ez funtzionalak, ezta, beraz, eramangarriak ere.

2. Legeak, aurrekoaz gain, modu berezian egiten dio kontu urbanizatzekoa ez den lurzorua egokiro artatu eta zentzuz erabiltzeko ahaleginari. Horren erakusgarri, urbanizazioa gartztea kaltegarri denerako, lorzoru urbanizaezinaren kategoria berreskuratu da; gero, horrela sailkatuta dauden lurretan baserriak berreraikitzeo araubide juridiko murriztua ere jarri da marbxan; eta, oro har, baserri-inguru horiek babestuko dira. Labur esanda, lur horrek lurzoru urbaniezinaren kategoria dauka, eta bertan eraikuntza murriztuta dago, baserri-inguru horiek nekazaritza eta abelazkuntza, historia eta ekonomia aldetik duten garrantzia jagotearren. Halaber, muga juridiko handiagoak jarri dira lurzoru urbanizaezinean baratze-zaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako etxebizitzak eraikitzeo.

- 3) Legeak babestutako irabazizko jardunak eta erabilerak ezartzeko sustapen-politikei dagokienez

Administrazio publikoek, batez ere lurzoruaren liberalizazio-estrategiak sekulako porrota ekarri duelako, eta horrek eraginda etxebizitzaren prezioak izugarri igo direlako, oso estualdi handian jarri dute beren burua orain oso zaila baitute erosteko moduko lurra eskuratzea, interes orokorreko aprobetxamenduzko erabilera batzuk ezartzeko sustapen-politikak bultzatzea, bai babes-araubideren bati atxikita dauden etxebizitzari dagokienez, bai sustapen-programa publikoak lagunduta sortu berri diren jarduerak ekonomikoak lehen aldiz ezartzeko sustapen-lanari dagokionez. Gaur egun, administrazio publikoek edo beren garapen-baltzuek eragile pribatuen aurka dihardute elkarren lehian, eta, are gehiago, merkatu librean finkatzen dituen lurzoru-prezioak oinarri hartuta, sektoreetako sustapen-lehiaketaren barruan.

Iraganetik datozkigun jardun-moduak sustraitik hautsita, kapital espekulatuzaileen aurka borroka eginda eta inbertsio produktiboen alde lan eginda, horrela bakarrik egongo gara, garapen eramangarriari helduta, gure gizarteak lur-kontuetan dituen beharrazinei erantzuten hasteko moduan. Hirigintzan lurra jabetzari zeregin oligopolikoa aitortu izan zaio, eta herri-administrazioek, bestetik, inibizio-papera izan dute, eta egoera horiek berehala berrikusi beharrekoak direla aitortu beharra dago.

Orain arte, legeriak, hirigintzako kudeaketari dagokionez, aprobetxamenduzko erabilerak eta dotaziozkoak bereiztu izan ditu hiri-garapenean. Horren ondorioz, aprobetxamenduzko erabilera guztiak lurzoruen hasierako jabearenak izaten ziren, eta administrazio publikoak, soil-soilik, dotaziozko erabilera zuten lursailak eta urbanizazio-obrak bereganatzen zituen jabearengandik, biak ala biak herritar guztiek erabiltzekoak, hain zuzen ere interes publikoa bakar-bakarrik lurzoru horiei zegokien kontua zela ulertzen zelako. Bestalde, jabeak kargarik gabe eman behar zituen lursailak eta urbanizazio-obrak, baina bazegokion ehuneko jakin bat ere dena delako jarduera-eremuan zuen parte-hartzeagatik.

Hori hala izanik ere, hirigintzako planetan Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrri jakin batzuetan babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko lurzorua derrigorrez gorde behar dela erabaki denetik, ikusi ahal izan da interes publikoa diogunean ez garela soilik aprobetxamendurik gabeko erabilere-tarako lurzoruak edukitzeari buruz ari; izan ere, irabazteko asmoa izan eta interes orokorraren mesederako izango diren erabileretarako ere gorde behar baita lurzorua. Kasu honetan, etxebizitza babestuen sustatzeko politikak aurrera eraman ahal izateko lurzoruari buruz ari gara. Ikuspegi hori kontuan izateak hirigintzako edozein ekintza aurrera eramaterakoan interes pribatu eta publikoen artean legitimazio konkurrentea dagoela adierazten du.

Esandako guztiaz gainera, kontuan izan behar da gure Autonomia Erkidegoko biztanle-gune nagusienetan gero eta lurzoru gutxiago dagoela eta hiri-eredua goia jota dagoela, eta horren ondorioz, ezinbestekoa da administrazio publikoek modu aktiboan parte hartzea lurzoru horiek eskuratu, mantendu eta horien hirigintzako garapena bideratzeko, kontuan izan behar baita administrazio publikoek izan beharko dutela udalerrri, eskualde edo lurralde bateko ekonomiaren garapen eramangarria bermatu beharko dutenak.

Egoera zein den oso garbi ikusten denez, tradizio anglosaxoiko hirigintzako ereduari jarraituz, legeak administrazio publikoen eskuetan utzi du kalifikatutako lurzoru horien jabetza eskuratzeko eta gordetzeko aukera, lege honetan babestutakotzat jotako erabilerak aurrera eramateko. Lurzorua eskuratzeko modu hori dotazioen bidetik gauzatu da, eta, beraz, hirigintzaren antolamenduan babestutako etxebizitzak egiteko kalifikatuta dauden lurzoruen lurrazal-eskubidea administrazioari dohainik lagatzea dakar horrek. Ondorioz, lurzoru horiek araubide juridiko ezberdina izango dute, emango zaien erabileraren ezaugarrien arabera. Halaber, helburu berarekin, aukera ematen da partaidetza publikorik handiena izateko birpartzelazio-prozesuetan, birpartzelazioa nahitaezko bihurturik eta, beraz, lurzoruaren jabeek inposaturik.

#### 4) Hiriak eta herriak biziberritzeko eta berroneratzeko politikei dagokienez

Eusko Jaurlaritzak arlo honetan dituen politika eta programen ildotik, kontuan izanda arreta eta laguntza berezia eskaini behar zaiela bereizketa positiboko neurrien bidez, legeak hirigintzaren kudeaketan laguntzeko tresna batzuk zehaztu ditu, administrazio publikoen jarduna eraginkorra izatea ahalbidetzeko.

Era horretan jardunda, finantza arloko laguntza emateaz gainera, lege honen bidez administrazio publikoei beste tresna batzuk ere emango zaizkie, hirigintzako jarduerak kudeatzekoan eraginkortasun handiagoa lortzeko. Tresna horien artean, azpimarratzekoa da administrazio publikoek lehentasunez erosteko eskubidea izango dutela auzo edo gune jakin batzuetan, hirigintzako plan-gintzako aurreikuspen jakin batzuk egikaritu ahal izateko, betiere auzo edo gune horiek lehenerratu edo berroneratu nahi badira; horrekin batera, hiri-lurzoruan egikaritze-unitateak modu autonomoan mugatzeko bide tradizionala modu malguagoan erabiltzeko aukera ere eskaintzen da.

### III

Lege honen bidez lortu nahi diren helburuak, gorago aipatutakoez gainera, ondorengoak ere badira, labur esanda:

1. Hirigintzako jardueretan arlo publikoak izan beharreko ekimena berreskuratzea, batez ere udalen ekimenaren bidez. Hirigintza, hain zuzen, interes orokorraren alde diharduen funtzio publikoa izango da, eta ez "hirigintzaren arloan sortzen diren gainbalioak esku pribatuek lortzeko bidea". Horretarako, administrazio publikoen eskuetan dauden tresnak sendotu egin dira, ekimen pribatuak hirigintzaren antolamenduan eta egikaritzean egiten duena kontrolatzeko. Esandakoa lortzeko, batez ere urbanizatzeko jarduketa-programak eta eraikitzeo programak aurreikusi dira legean.
2. Ondasun higiezinekin zerikusia duten jarduera espekulatzaileak debekatzea, ondorengo xedapenen bidez:
  - a) Hirigintzako antolamendua kudeatzean malgutasunez aritzea. Antolamendu xehatua eta egiturazko antolamendua kontzeptuak bereizi egin dira behin betiko,

horiek jasotzen dituen dokumentua dena delakoa izanik ere, eta horren bidez, hirigintzako plangintzako agiri horiek kudeatzeko modua hobetu nahi da. Udalen esku-menak areagotu egin dira; horri esker, kasu askotan agiriak berriz ere foru-aldundietara bidali behar izatea saihestu da, eta horrek dokumentuak izapidetzeko epeak gehiago ez luzatzea ekarri du.

- b) Hirigintzan kudeatu eta egikaritzeko dauden tresnak efektiboak izatea. Hirigintzako antolamendua, hain zuzen, espazioa antolatze bidea izango da, orain arte gertatu izan den moduan, baina horrekin batera, hartutako erabakiak egikaritzeko da-  
goen denbora eta epeak ere antolatuko dira. Egikaritzeko dauden epe horiek betet-  
zea –bai urbanizatzeko lanak egitean bai eraikuntzakoak egitean– interes publiko-  
ko osagai bihurtu dira, eta horren eraginpean geratuko da hirigintzako antolamen-  
du osoa. Horrela jardunda, interes pribatuak duen monopolioak garapenerako inte-  
res publikoaren aurrean amore eman beharra izango du, antolamenduan zehaztuta  
dauden modu eta epeen arabera, eta horri esker eta legeak agintzen duenaren ara-  
bera, administrazioak eta beste esku pribatu batzuek esku hartzeko modua izango  
dute, jabeak zituen eginbehar urbanistiko pribatuak bete ez baldin badira urbaniza-  
zio, eraikuntza edo birgaitzearen arloan. Horren ondorioz, urbanizatzeko jarduketa  
integratuak administrazio publikoen erantzukizunaren barruan sartu ditu legeak.
3. Konstituzioak herritarrei aitortzen dizkien ondorengo eskubideak gauzatuko direla ziur-  
tatzea: etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea, pertsona gisa garatzeko eskubidea,  
eta bizileku duen hiri- edo herri-ingurunea eta ingurune naturala kalitatezkoa izateko  
eskubidea.
4. Administrazio publikoek lurzorua eta higiezinaren merkatuan esku hartzeko tresna  
berriak sortu eta erabiltzea. Hori horrela izanik, lehentasunez erosteko eskubideari eta  
atzera eskuratzeko eskubideari atxikita dauden eremuak arautzeko aukera berreskuratu  
da, hiria leheneratzeko eta birgaitzeko lanak egin behar direnerako eta lorzoruz osatu-  
tako ondare publikoak eratzeko.

Lurzoru-ondare publikoak lehenagotik ere ageri dira gure hirigintzako legerian, hain  
zuzen ekainaren 29ko 20/1998 Legean, eta orain, sendotu egin da aukera hori, garrantzi  
berezia hartzeaz gainera, interes orokorreko aprobetxamenduzko erabileretarako lurzo-  
ruak eskuratzeko sistemari euskarri ekonomikoa eskaintzen baitio.

5. Hirigintzak garapen eramangarriaren printzipioaren aldeko norabidea hartzea. Eta hori  
hiri-ereduetan gauzatuko da, ingurumenarekin duten lotura kontuan izanda eta historia,

arte eta kulturaren arloko ondarea babesturik.

6. Herritarrek parte hartzeko duten eskubidea bermatzea, herritarrek parte hartzeko programen figuraren bidez –nahitaezkoak izango dira egitura-antolamenduko planetan– eta Plangintzako Aholku Batzordearen bidez –nahitaezkoa izango da udalerrri batzuetan–. Horrez gainera, hirigintzaren inguruko informazioa jasotzeko duten eskubidea bermatzea, udaleko hirigintza-plangintza lurralde-antolamenduko eta arloko antolamenduko tresnekin koherentea dela ziurtatzearen bidez.

## IV

Legea sei titulutan egituratzen da, ohikoa den lege-ereduarekin bat.

Hala, I. tituluak, zehazki, hirigintzari dagozkion oinarrizko definizioak eta arlo horren araubide osoaren printzipio arautzaileak jorratzen ditu; printzipiook, aldi berean, interpretaziorako irizpide ere izan nahi dute. Tituluen hurrenkera beren interpretazioaren logikaren arabera da, eta ez beste legeria batzuek gai honetan ezarri izan duten ohiko hurrenkeraren arabera.

Arauko I. tituluak legearen printzipio orokorrak ezartzen ditu. Horien artean, jakina, hirigintzaren arloan administrazioak zein partikularrek burutzen duten jardun osoa interes publikoaren mende jartzea dago. Horretarako, auzibidean guztiz kontrolatuko da, ekintza publikoaren bidez (hori ere aitor-tua izan da), interes hori badagoela; lurzorua eraldatzeko eta erabiltzeko ekintza guztiek ingurume-narekiko eramangarriak izatea bermatuko da eta herritarrek parte hartzea ere bermatuko da.

Halaber, titulu berean garrantzia eta zentralitatea ezartzen da, hain zuzen ere ondorio berera-ko, hau da, herritarrek udaleko hirigintza-plangintzari buruzko informazioa izateko duten eskubidea bermatzeko. Lurralde-plangintzari garrantzia eta nagusitasuna aitortzen bazaio ere, horrek ezin du inola ere hirigintza nolabaiteko lurraldearen arloko plangintza bihurtu, gaur egungo zenbait joerak nahi duten bezala. Hirigintza da lurzorua xede eta erabilera ezberdinetara lotu dezakeen bakarra; hori bai, lurraldearen antolamenduarekin koordinatuta, lege honetan xedatzen den bezala. Administrazioek udal-plangintza duten konfiantza indartu egin behar da, eta, horretarako, herri-

administrazioek emandako informazioaren ondoriozko ondare-erantzukizunaren bermea eskaini behar da, I. tituluak ezartzen duen moduan.

## V

Bestalde, II. tituluak lurzoruaren sailkapena, kalifikazioa eta araubidea erregulatzen du, gaur egun dagoen lege-esparruan, Estatuaren gaur egungo oinarritzko legeriak sorrarazi duen egoerari segurtasun juridikoa emate aldera. Izan ere, legeria horrek, hiri-jabetzaren estatutuaren berdintasunezko bermearen eskumenetik bertatik, lurzoria sailkatzeko hiru kategoria inposatu baitizkio autonomia-erkidegoen hirigintzako eskumen eksklusiboari: hiri-lurzoria, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

Sailkapen hori ez da batere eraginkorra lurzoruaren merkatuan esku-hartze publikoa gauzatu dadin; baina, edonola ere, sailkapena lege gisa jasotzeak Erkidegoko antolamenduan gaur egun dauden hutsuneak argituko ditu. Izan ere, hutsuneon ondorioz, jurisprudentziaren aldetik ziurgabetasun handia sortu da lurzoruaren jabeen eskubide eta eginbeharrei dagokionez, eta, batez ere, lurzoria urbanizazioaren bidez finkatzeari dagokionez.

Zalantzarik gabe, dagoeneko ez da sailkapena bera bakarrik lurzoruaren hirigintza-eraldaketaren segida zehaztuko duena, lurzoruaren kalifikazioa eta programazioa baino, eta horiek biak jarduketa integratu edo isolatuen menpe jarriko dira. Horrela, gainera, plangintzaren egilearen aginduak betetzeko eta erkidegoak aldaketa horrek sorrarazten dituen gainbalioetan parte hartzeko behar den inbertitzeko ahalmenaren lehia erreala bermatzen da.

Hori bai, gure Erkidegoak lurzoruari eta etxebizitzari dagokionez behar duen arreta ezin da inola ere eman lurraldea kolonizatuz, hori, lege honek ezartzen dituen arrazoiak direla eta, urbanizazio-prozesutik kanpo geratu behar baita. Lurzoru urbanizaezin bezala sailkatu den hori –batez ere gure gizartearen ingurumen-eramangarritasuna bermatzeko erabiliko da– xede birekin baino ezin izango da erabili: nekazaritza eta abelazkuntzako beharrezanekin zerikusia duten eta horiei lotuta dauden bizitegi-erabileretarako; eta gure herrialdeko eraikuntza historikoak berreskuratzeko. Lurzoru-mota hori behar ez bezala erabiltzen bada, edozein modutan, legeak horren aurka egingo

du, lurzoruaren berezko balioak berreskuratze aldera. Xede horretarako, lagungarri gertatzen da lege honetan egiten den partzelatzeen arauketa.

Azkenik, II. tituluari birpartzelatzeak arautzen dira. Izan ere, horiek –nahitaezkoak ere bai– funtsezko tresna dira, ez soilik lurzoruaren urbanizazioak dakartzan irabazietan eta kargetan parte-hartze berdina izatea bermatzeko, bai eta Administrazioak lurzorua lortu dezan: bertan gauzatu ahal izango baititu aurretik aipatu diren etxebizitza babestuak edo eraikuntza berriak egikaritzea posible egingo duten aprobetxamenduak.

## VI

Ordoren, III. tituluari, plangintza orokorrean mekanismo egokiak sartu behar direla adierazten da; esate baterako, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehekatua bereizi behar dira, hiri-gintza-tresnak onartzeko tramiteak arindu behar dira eta arlo horretan behar den dokumentazioa erraztu behar da. Era horretara, hirigintza-arloan hartutako erabakiak eta egin beharreko tramitazioak ez dira oztopo izango gizarteak lege honi dagokionez dituen beharrazanei erantzuteko orduan.

Lege honetan kopuruei eta estandarrei dagokienez egindako arauketarekin, legegileak hiri-gintza-eredu jakin baten alde egin du apustu, 1976ko legegileak izan zuen kezkaren bide berean. Hiri-eredu harmonikoak, orekatuak eta iraunkorrak nahi ditugu, eta, hori horrela izan dadin, hirigintzarako estandar batzuk ezarriko dira, bai hiri-lurzorurako, bai lurzoru urbanizagarriarako; era horretara, hiriko bizimoduak beharrezko dituen hornikuntzak eta ekipamenduak kalitatezkoak eta nahikoak izango direla bermatuko da. Estandar horietako batzuk ezazagunak dira gure ohiko jardunean, eta nabarmendu beharrekoak. Lehenengoaren helburua, hain zuzen, hirigintzarako lurraren erabileran intentsitatea bermatzea da. Hori lortzeko, gutxienerako eraikigarritasunak ezarriko dira modu orokorrean, eta orobat eraikuntza bakoitzak, oinplanoan, gutxienerako okupazio bat eduki beharra okupatzekoa den eremuaren lurazalarekiko. Bestalde, gure hirietan arbolak landatzea sustatuko da, gure Erkidegoan orain arte ez baita hirigintza arloan horrelako aurreikuspenik egon. Gainera, ekipamendu pribaturako nahitaez gutxienerako erreserba bat egin beharra ezarriko da, eta udalak ere aukera izango du etxebizitza babestuko zuzkidura sortzeko, betiere hiriko bizimodua atseginagoa, goxoagoa eta orekatuagoa izan dadin.

lido beretik joanda, berariaz debekatuta geratuko da hiria espazio aldetik banantzea; alegia, ezin izango da, transferentzien bitartez, interes orokorreko zerbitzueterako derrigorrezko erreserba-portzentajeak inguru beretan kontzentratu, transferentzia horiek mugatu egingo direlako asko.

Horrez guztiaz gainera, bizitegi-erabilerako ehuneko jakin batzuk etxebizitza babestuak egiteko gorde beharra, gure Autonomia Erkidegoan ezaguna zen neurria, hedatu egingo da udalerrri gehiagotara, eta, eginbehar erantsi gisa, zuzkidura-bizitegien figura berrirako lurzorua gorde beharra ere ezarriko da. Horrela jakatuta, lurraren eta etxebizitzaren merkatuak erregulatzea lortuko da, beste lurralde batzuetan ezarritako desregulazio-arauegiek ez baitakarkiate gizarteari ez onurarik ez elkartasunik.

Titulu honetan neurri handian handitzen da udalen autonomia hirigintza-antolamenduko planak eta tresnen kudeatzeko orduan. Hori dela eta, beharrezkoa da nabarmentzea egitura-antolamenduko zehaztapenak eta antolamendu xehatuko zehaztapenak bereizita egokigarritasuna irabazten dela, baina horrez gainera udalen esku uzten dela hirigintzako egitura-antolamendua eta, neurri handiagoan, antolamendu xehatua behin betiko onartzeko ahalmena, betiere udalez gaineko kontrolak ezarririk.

Azkenik, titulu honetako erregulazioarekin galerazi egin nahi da honako hau: hirigintza-antolamenduan aldaketa zehatzak eta berrikuspenak eginez, eraikita eta finkatuta dagoen hiriaren zuzkidura-lurzorua gutxitu eta, ondorioz, hiri-kalitatea desitxuratzea, herriarren bizi-kalitatearen kaltean.

## VII

Lege honetan funtsezkoa da IV. titulua. Horren bidez, lurraren merkatuan administrazioak izan behar duen esku-hartzea arautu nahi da, batez ere lurzoru-ondare publikoei dagokienez. Egia da ondare horiek lehendik ere araututa egon izan direla gure ordenamendu juridikoan, baina, hala ere, ez dute behar besteko gaitasunik izan gure Autonomia Erkidegoak etxebizitza eta lurzoru publikoen alorrean izan dituen beharrazanei erantzuteko; are gehiago, lehentasunik ez zuten helburuetarako ere erabili izan dira funts horiek inoiz. Lege honek, egoera nolakoa den ikusita, ahalegin handia egin du bere aurreikuspenak eta asmoak benetan hezurmamitu eta gauzatu daitezen; horretarako, lurrak eragin mugatuko prezioetan erosteko aukera emango du, lur horiek zertarako erabiliko diren aintzat hartuta, eta lurrazal-eskubideak ematen dituen aukerak erabiliko dira bitarteko formula modura.



Legeak ezarritakoen artean, badira tresna ezagun batzuk: lurzoru-erreserbak daude, bai lurzoru urbanizagarri mugatugabeen, bai babes-erregimenik gabeko lurzoru urbanizaezinean, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak ere bai. Horiez gain, badira beste mekanismo batzuk ere; esaterako, lurrazal-eskubidea baliatuta, mugak jartzea lurzorua besterentzeari; hala, besterentzea, eraginkorra izango bada, lehiaketa-sistemaren bidez egingo da eta, borondatezko izaeraz, aldi baterako erabilera- eta gozamen-erregimena izango du. Era berean, euskal legeriatik kenduta zegoen aukera bat berreskuratuko da; alegia, udalerrian hiri-lurzoruko zenbait area mugatuko dira, udalak gune horietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izan dezan, bai biziberritu eta berroneratu nahi diren hiri-eremuetan egingo diren eraikin eta etxeei dagokionez, bai eta etorkizunean erabiltzekoak diren lursailai dagokionez, era horretara ondare publikoak eratu ahal izateko.

Azkenik, interbentzio-araubidea zabaldu egin da, etxebizitza babestuak egiteko lurzorua eskuratzeko ohiko politikarako ez ezik, baita bereziki babestu beharreko landa- eta baso-lurra eskuratzeko ere, aginte publikoek errazagoa izan dezaten lur hori zaintzea eta kudeatzea.

## VIII

Aurrerago joan, eta V. titulura iritsita, hirigintzaren kudeaketari buruz zegoen pentsamolde zaharkitua gaindituko dugu lege honetan. Plangintza egikaritzeko ardura, aurrerantzean, erakunde publikoena izango da erabat; egia da modu pribatuan parte hartzeko aukera ere bermatuta egongo dela, administrazioarekin zuzenean hitzarmena eginda edo lehiaketa askera aurkeztuta, eta eragile urbanizatzailearen figura erabilita, edo, hala dagokionean, eragile eraikitzailearen figura erabilita.

Titulu honetan, bestalde, hirigintzako egikaritze-figuren erregulazioaren esparruan, hirigintza-jarduketako programen tresna garatu da, legean nolabait zentralitate-izaera duena. Beraz, programazioa ezarrita, European darabiltzaten antzeko parametroetan jarri da hirigintza gure Autonomia Erkidegoan. Hortaz, gure ohiko hirigintzan ezagunak diren beste arau-tresna batzuekin batera erabiliko dira jarduketa-programak, hemen baino lehen beste autonomia-erkidego batzuetan ere erabili izan diren eta eraginkorrak direla erakutsi duten figura horiek. Programon bidez, jabetza-estaturua errespetatuta betiere, ondo bermatuta utzi nahi da, batetik, administrazioak hirigintza-prozesua

kontrolatu eta zuzenduko duela, eta, bestetik, hirigintza hori interes orokorra duten helburuetara bideratuta egongo dela.

Era horretara, indartu egingo da hirigintzak dakartzan eginbeharrak eta lagapenak behar bezala beteko direla bermatzeko udalek izango duten gaitasuna ere, lehengo kontzeptu zaharrak baztertuta, urbanizazio-obra ez baitziren orain arte luraren jabetzarako zama hutsa besterik. Administrazioak, mekanismo hori erabilita, helburu bakar bat hartuko du ardatz: hiriak eta urbanizazio-egitura publikoak kalitatezkoak izan daitezen lortzea; beraz, bere orain arteko joera baztertu, eta urbanizatzekoak ziren lurren jabeen hirigintza-aprobetxamenduak babesteko zeregin hori alde batera utziko du aurrerantzean.

Eragile urbanizatzaileraren funtsezko zeregina, hain zuzen, orubeak sortzea, eta, hala dagokionean, orube horietan eraikitzea izango da. Horren truke, lan horretatik onura hartzen duenak ordaindu beharko dio, hau da, lurzoruaren jabe izanda, eta lurzoria hirigintzaren bidez eraldatzeko jardunean parte hartu nahi duelarik, eragile urbanizatzaille modura eratu ez den horrexek. Prozedura horretatik kanpo geratu nahi duen jabeak dagokion balio justua jasoko du, eta prozeduran parte hartzen duenak, berriz, konpentsazio modura, dagozkion orubeak, eraikinak edo diruzko konpentsazioak eskuratuko ditu. Era berean, jarduteko modu berri hori erabilita, harremanetarako bide berriak urratuko dira administrazioaren eta lurzoruaren jabetza pribatuaren artean, batez ere, beren kalifikazioaren arabera, lege honek erabilera babestuetarako izango diren orubeak lortzeko orduan.

Horrez gainera, programak erabilita, enpresarien eta profesionalen ekimen pribatuen partaidetza sustatzen da, partaidetza hori ezinbesteko tresna baita interes publikoak eskatzen duena betetzeko, alegia, hirigintzako antolamenduan aurreikusitakoak garaiz eta dagokion unean egikaritzeko.

Edonola ere, antolamendua egikaritzeko bi modu besterik ez da egongo:

- Jarduketa isolatuak. Horien bitartez, hiriko partzela jakin bakar bat eraikiko da, eta hirigintzako antolamenduan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunari eta -erabilereireantzuteko besteko urbanizazio-maila izango du partzela horrek.
- Zuzkidura-jarduketak. Horien bitartez, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den kasuetan osatu egingo dira zuzkidura-lagapenak, hirigintzako antolamenduan aprobetxamenduzko eta zuzkidurazko erabileren artean aurreikusita zegoen aurreko oreka bermatzeko beharrezkoa den neurrian.
- Jarduketa integratuak. Horien bitartez, orube bat edo batzuk sortuko dira, beharrezko diren hirigintza-zerbitzuak eta -azpiegiturak aurretiaz edo aldi berean ezarrita.
- Sistema orokorrak edo lokalak nahitaezko desjabetze bidez egikaritzeko jarduketak, sis-

temok jarduketa integratueta sartuta edo haiei atxikita ez daudenean.

Legaan lehengo lankidetzak-sistema ere jasotzen da. Sistema horren arabera, hirigintzakok jarduketa administrazioak berak egikaritzen du, eta langintza horretan, dagozkien urbanizazio-kuotak igortzen zaizkie jabeak, edo, dagokion aprobetxamendua lortuta, konpentsazioa ematen zaio lankidetzak horri.

Eraikuntza-gaietan ere, urbanizazio-gaietan gertatzen den bezalaxe, legeak amaiera-epe jakinak ezartzen ditu lanak burutzeko, eta, horrez gainera, interes orokorrari erantzuneko zaiola bermatzearen, berariazko programa bat ematen dio administrazioari, lurzorua jabearen oniritzia lortu beharrik izan gabe eraikuntza-prozesuan ekimen pribatuak lehiaketan parte hartzeko modua izan dezan, edo, eraikitze eginbeharra bete gabe utziz gero, ondasuna inoren kontura besterentzeko bidea izan dezan.

Eraikinak berriak, berroneratu eta artatzeko eginbeharrak direla eta, batetik, berrikuntza nagusi gisa, beharrezko jarriko da aldiro-aldiro eraikinen egoera ikuskatzea, eta bestetik, eragotzi egingo da aurri-deklarazioa hiri-lurzoruekin espekulatze bide bide bat izatea.

Bestalde, arreta berezia jarri da bermatzeko programa guztien tramitazioa koherentea eta bateragarria izatea batzuen zein besteen interesekin aldi berean, alegia, bai interes orokorrek, bai dena delako programarako parte hartzen duten eragile pribatuekin.

Gainera, administrazioak programazioa egikartzeko ardurak beretzat hartzen duen kasuetarako, gure ordenamenduak administrazioari ematen dizkion mekanismo guztiak indartzen eta sendotzen ditu lege honek, hirigintzakok arrazoiak direla-eta desjabetze-sistemari buruzko araubide integratua ezarrita.

Azkenik, zilegi izango da, halaxe baitago jasota eta aitortuta legaan, bai lehenasunez erosteko eta atzera eskutzeko eskubideen menpeko eremuetan dauden etxebizitzak hutsen jabetza kentzea, bai eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak jabetza ere kentzea. Sistema hori jabearentzat beharrezko diren berme guztiekin jarriko da martxan, eta hiri berroneratzeko eta beste bizileku bat emateko kontuan iruzurrak eragotzeko programa publiko batzuk indartzeko balio izango du; arauketa berria eman zaio azkenengo gai horri, hirigintzakok eragileek eskatutako hobekuntza batzuk sartuta.

Legeak, bukaera aldean, VI. titulua ere badu, hirigintza-arloan legea betetzen dela berriaz babesteko, bai arau-hausteari aurrea hartuta, bai urratutakoa berriz bere onera ekarrita; hirigintza-arloko arau-hausteari aurrea hartzerakoan, obra eta jarduketa klandestino guztiak badaezpada berehalakoan etenda geratuko dira, eta arlo honetan ondoriorik izan lezaketen jardun guztiek lizentzia bana beharko dute.

Orain arte, eraikin klandestinoak eraistearen kontrako joera nagusitu da gure gizartean, gaizki ulertu dugulako interes publikoak zer eskatzen duen. Begien bistakoa da, ordea, interes publikoak, hain juxtu ere, kontrakoa eskatzen digula, alegia, lizentziarik gabe edo agindutakoaren kontra erabili eta okupatu diren lur horiek liberatzea eskatzen digula.

Horretarako, lege honek bermatzen du legez kanpokotzat jo litezkeen eraikinak eraitsi egingo direla lege-haustea egin duen jabearen beraren kontura, eta jokaera-multzo bat sailkatzen du, betiere Administrazio Zuzenbide zehatzailearen berme guztiak erabat errespetatuta zigortzeko.

Legearen helburu nagusi batzuekin bat etortzearren, arau-hausteen tipo jakin batzuk zehaztu eta sailkatu dira lurzoru urbanizaezina eta lurzoru-ondare publikoak babesteko arloari lotuta.



## I. TITULUA

# XEDAPEN ETA PRINTZIOPIO OROKORRAK

# HIRIGINTZA ZER DEN

### 1. artikulua. *Xedea*

Lege honek hirigintza arautuko du Euskal Autonomia Erkidegoan.

### 2. artikulua. *Hirigintza*

1. Hirigintza eginkizun publikoa da, eta ondoko zeregin hauek antolatu, programatu, zuzendu, ikuskatu, kontrolatu eta, hala dagokionean, egikaritzea du helburu:
  - a) Lurzorua erabili edo baliatzea.
  - b) Lurzorua hirigintzaren antolamendua egikaritzuz eraldatzea. Hirigintza-eraldaketa hori urbanizatzearen eta eraikitzearen bidez gauzatzen da.
  - c) Eraikitzea.
  - d) Etxe, eraikin eta instalazioak erabili, zaindu eta berritzea.
2. Lurzorua esaten denean, artikulua honetan xedatutakoari dagokionez, lurzoru naturalaz eta eraldatutako lurzoruaz ari gara, eta eraikinak esatean, berriz, eraikitako lurzoruaz ari gara, kasu batean eta bestean lurpea eta hegalkina sartuta.
3. Hirigintza-arloko zeregin publiko hori garatzeko orduan, honako ahalmenak ditu erabilgarri administrazioak:
  - a) Lurzoruaren hirigintza-araubidea zehaztea.
  - b) Lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua arautzea.
  - c) Hirigintzaren antolamendua egitea.
  - d) Hirigintzaren antolamentua egikaritzea.
  - e) Herritarren partaidetza bermatu, bideratu eta sustatzea.
  - f) Lurzorua eta eraikuntza erabiltzeko orduan, jabarizko ahalmenez baliatzea sustatu eta bideratzea.
  - g) Hirigintzaren legezkotasuna babestea, urratutako ordena lehengoratzeko eta lege-

zein arau-haustek zehatzea.

- h) Lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzea.
4. Hirigintzako zeregin publiko hori betetzerakoan, eta zeregin horri lotutako administrazio-ahalmenak baliatzerakoan, nolanahi ere, titulu honetan ezarritako printzipio orokorrak hartuko dira beti oinarri.



# HIRIGINTZAREN PRINTZPIO OROKORRAK

### 3. artikulua. Garapen eramangarriaren printzipioa

1. Hirigintzako zeregin publikoak ondo bermatu behar du naturaren baliabideak zentzuz eta modu eramangarrian erabiliko direla, eta, horretarako, honako lurralde-eredu hau finkatu behar du:
  - a) Ekonomia eta gizartea modu eramangarri eta iraunkorrean garatzen dituzten ekoizpen- eta kontsumo-prozesuei lagundu behar zaie, eta
  - b) Politika publikoetan zein jarduera pribatuetan, bai ingurumena bera, bai gizakiaren garapena, elkarri ondo uztartu eta egokitu behar zaizkio, guztiona den natura- eta hiri-ondare hau belaunaldi batetik bestera aurrera joan dadin osasuntsu eta orekan.
2. Garapen eramangarriak pertsona guzti-guztiei eman behar die naturaz eta inguruaz gozatzeko aukera, baita kultura, arkeologia, historia, arte eta arkitektura arloetan dugun ondareaz gozatzeko aukera ere.
3. Hirigintzaren antolamenduak hiri-garapenerako printzipio hauek hartu behar ditu irizpide eta jarraibide:
  - a) Ingurumenaren kudeaketak eramangarria izan behar du. Beraz, kontsumitzen ditugun ur- eta energia-baliabide berriztagarriek ez dute inoiz gainditu behar ekosistemek baliabide horiek berriz sortzeko duten gaitasuna; era berean, berriztagarriak ez diren baliabideak kontsumitzeko erritmoak ere ez du inoiz gainditu behar baliabide berriztagarri iraunkorrak birsortzeko denbora; eta, azkenik, igortzen diren gai kutsatzaileen kopuruak ez du inola ere gainditu behar aireak, urak eta lurrak gai horiek xurgatzeko eta berdintzeko duten gaitasuna. Ondorioz, hirigintza-antolamenduak sustapen-lana egin behar du, hiri-sistemetan energia berriztagarriak erabili eta aprobetxatzeko, energia-efizientzia lortzeko, hondakinen sorrera gutxitzeko eta baliabide naturalak aurrezteko.
  - b) Babestu egin behar dira lurzoruak dituen baliabide naturalak, bai beren balio produktiboengatik, bai erreferentzia izateagatik hirigintza-garapen eramangarriarako tokiko estrategiarentzat.

- c) Lurzoruaren okupazioak ere eramangarria izan behar du. Beraz, hazkundeari ekin aurretik, lehentasuna izango du beti lurrak birgaitzeko eta leheneratzeko lanak, berriz erabiltzeko moduan egon daitezen; lehentasuna, orobat, hutsik dauden etxebizitzak erabilerak ere. Horrela, batetik, gune urbanoak barreiatu eta sakabanatzeko joera baztertuko da; bestetik, lurraldeak bere oinarrizko funtzioari eutsiko dio, ingurumenaren balioak babesteko zimendu izateari, hala hiriguneetan nola landaguneetan eta naturguneetan; eta bestetik, erabilerak eta jardunak era askotakoak izanik, horiek guztiak espazioan egokiro uztartu eta ezkondu behar dira, jendea ahalik eta gutxien mugiarazita.
- d) Eraikitze eramangarria bultzatu behar da birgaitzearen bidez. Horretarako, lehentasuna eman behar zaio herrietako jatorrizko guneetan eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarea berroneratzeari eta hutsik dauden etxebizitzak erabiltzeari.
- e) Mugitzeko moduak ere eramangarria izan behar du. Batetik, behar-beharrezko ez den guztietan, murriztu egin behar da motordun ibilgailuen erabilera, eta bestetik, lehentasuna eman behar zaie ingurumena errespetatzen duten garraioei, garraio horiek elkarrekin ondo lotu eta konbinatuta.

#### **4. artikulua. Interes publikoaren nagusitasunaren printzipioa**

- 1. Interes publikoak bakarrik egiten du bidezko lurzoruaren erabilera, lege honen ondorioz, hirigintzako plangintzaren bitartez antolatzea.
- 2. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoaren ondorioetarako, hirigintza-antolamendurako ahala arau hauei jarraituz erabili beharko da:
  - a) Nahikoa informazio eduki beharko da eskura une bakoitzeko errealitatearen gainean eta errealitate horrek izan dezakeen bilakaeraren zentzuzko balorazioaren gainean.
  - b) Honako hauek guztiak haztatu beharko dira arrazoizko era batez, eta haztapan hori oinarritzat hartu: interes eta beharrian guztiak, publikoak zein pribatuak; hirigintzaren funtzio publikoa, eta lege honen arabera funtzio horren gidari izan behar duten printzipioak.
  - c) Ahal horrek aukera eta erabaki behar bezain arrazoituak izan behar ditu ondorio, eta aukera eta erabaki horiek neurrizkoak izan behar dute lortu nahi diren helburuen aldean.
- 3. Interes publikoaren aintzat hartuko bada, hirigintzaren antolamenduak honako eskubide hauek bermatu beharko ditu bereziki:
  - a) Pertsona orok duina eta bere beharretarako egokia den etxebizitza bat eskuratzeko duen eskubidea. Horretarako, herri-administrazioek lurzorua planifikatu, sailkatu,

- programatu eta izendatu beharko dute babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko eta gizartearen beharrezkoen erantzuteko bizitokiak eraikitzeko.
- b) Pertsona guztiek garapen ekonomiko orekatu baterako duten eskubidea. Horretarako, herri-administrazioek lurzoru jakin batzuk izendatu ahal izango dituzte, bertan sustapen edo interes publikoko jardura ekonomikoak ezartzeko.
  - c) Erkidegoak hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeko duen eskubidea.
  - d) Pertsona guztiek beren beharrezkoen egokitzeko hiri- eta natura-ingurumen batez gozatzeko duten eskubidea.
  - e) Herriar guztiek kultura-ondarea osatzen duten ondasunez gozatzeko duten eskubidea.
  - f) Herri-administrazio eskudunek hirigintza-planetan kalitateaz, kopuruez eta eginkaritze-epenez ezarrita dauden aurreikuspenak betetzen direla ikusatzeko duten egin-beharra eta erantzukizuna.
  - g) Herri-administrazioek, beren eskumenen barruan, lurzoruaren eta etxebizitzaren espekulazioa saihesteko duten egin-beharra. Horretarako, lurzoruaren merkatuan eta ondasun higiezin merkatuan esku hartzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dituzte.
4. Nornahik –dela pertsona publikoa, dela pribatua– izan ditzakeen ondare-interes eta ondare-eskubide bidezkoak gauzatzeko badira, lege honetan eta hirigintzaren antolamenduan ezarritako moduan gauzatu beharko dira; eta, gauzatze horrek, berez, ezin izango dio baldintzarik ezarri lege honetako 2. artikulua 3. paragrafoan aipatzen diren administrazio-ahalen erabilerari, ez beste inola ere eragin, ez eta ahal horien erabilera berez dagozkien xedeetatik saihestu ere.
5. Erabat deusezak dira hirigintzako plangintza eta hirigintzako gainerako arauetan salbuespenak egiteko ezarritako erreserbak, eta orobat herri-administrazio eskudunek lege honetan xedatutakoa kontuan hartu gabe emandakoak.

## ***5. artikulua. Hirigintzako plangintzarako eskumenaren printzipioa***

Hirigintzaren antolamenduak bakarrik lotu dezake lurzoruaren erabilera jakin batzuekin, eta hirigintzako plangintzak bakarrik esleai diezazkieke lurzoruei erabilera jakin batzuk, hirigintza-sailkapenaren eta -kalifikazioaren bitartez. Horrek ez dio ezertan eragiten lurralde-antolamenduko tresnei buruz lege xedatutakoari.

## **6. artikulua. Hitzartzearen printzipioa**

1. Arlo jakin batean, lurralde-antolamenduan edo hirigintzan eskumena duten Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioek elkarlana eta laguntza eskainiko diote beste edozein administrazioi, hark bere eskumenak behar bezala erabiltzeko. Era berean, beren artean hitzartuko dituzte, lege honen arabera dagokionean, bai jarduketak, bai planen eta plan horiek gauzatzeko lurralde-antolamenduko tresnen eta egikaritze-tresnen taxuketa eta tramitazioa.
2. Gizarte-itun horren helburua da hirigintza antolatzeko lege-eginkizuna bete dadin laguntzea eta hirigintzako plangintzak lurzoruari esleitutako erabilera egoera guztietan errespetatzen direla ziurtatzea.

## **7. artikulua. Hirigintza-antolamenduaren koherentziaren printzipioa**

1. Hirigintzaren antolamenduak berezkoa duen eraginkortasuna bakarra da, eta halaxe hedatuko da arlo guztietara.
2. Hirigintza-antolamendua interpretatu eta aplikatzeko egintza oro plangintza horren koherentziarekin eta eraginkortasunarekin bat gehien datorren eran egin behar da, plangintzak berezkoa duen legeko eginkizunarekin bat etorri, eta, betiere, arau hauek kontuan hartuz:
  - a) Maila bereko zehaztapenen artean gainjartzeak, zehazgabetasunak eta kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira: lehenengo, manuzkoek lehentasuna izango dute deskripzioak, argibideak edo arrazoiak ematen dituztenen aurrean, eta bigarren, idatzizkoek grafikoen aurrean. Lurzoruen azalerei dagokienez, benetako azalaren egiaztapen zehatzena hartuko da aintzat.
  - b) Idatziz jarritako manuzko zehaztapenen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: hirigintza-antolamenduaren helburu espizitoekin koherenteena den konponbidea hartuko da, edo, bestela, zuzkidura publikoko azalera handienak dakartzan konponbidea edo interes publiko handieneko den konponbidea.
  - c) Zehaztapen grafikoen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: oinarri kartografiko zehatzena edo, bestela, eskala txikiena erabiliz egindakoak hartuko dira.

## **8. artikulua. Herritarren parte-hartzearen printzipioa**

1. Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzera, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte har dezaten parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berariaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.
2. Parte-hartzearen printzipio horrek eskubide hauek dakartza berarekin:
  - a) Plangintza izapidetzeko eta egikartzeko prozeduretan eta hirigintzako diziplinari dagozkion prozeduretan interesatu gisa agertzeko eskubidea, horretarako legitimazio berezirik egiaztatu beharrik gabe.
  - b) Herri-administrazio eskudunen artxiboetan dauden agiriak ikusi eta haien kopia eskuratu ahal izateko eskubidea, kasuan kasuko herri-administrazioak erabakitako eran eta legeetan oro har ezarritako mugekin ez besterekin.
  - c) Legitimazio berezirik behar izan gabe, bidezko diren akzioak erabili ahal izatea, hala administrazio-bidean nola auzi-bidean, herri-administrazioei nahiz subjektu pribatuiei hirigintzako legeria eta plangintza bete dezaten exijitzeko.

## **9. artikulua. Jendaurreko informazioaren printzipioa**

1. Indarrean dagoen plangintza osatzen duten agiri guztiak publikoak izango dira. Jendartean ezagutaraziak direla bermatzeko, eskumena duten herri-administrazioek, iragarpen eta argitalpen ofizialak egiteaz gain, eginbehar hauek izango dituzte:
  - a) Planak argitaratu egin beharko dituzte, argitalpen horiek eguneratuta eduki eta jendearen eskura jarri.
  - b) Planak sare telematikoaren guneren batean jarri beharko dituzte, oso-osorik eta edukia eguneraturik dutela. Libre izango da gune horretan sartzea.
  - c) Edozein pertsonak ondasun higiezin jakin batzuei aplikatzekoa zaien hirigintza-antolamenduaren ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak eskatuz gero, eman egin beharko dizkiote.
2. Pertsona guztiek, fisiko nahiz juridikoek, aurreko c) idatz-zatiaren arabera emandako administrazio-agirietan jasotzen den informazioarekin bat etorritik jardun ahal izango dute. Informazio horren egiazkotasunari eta zuzentasunari buruz izan daitekeen konfiantza bidezkotzat joko da, hala badagokio, herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren

ondorioetarako. Okerrik izanez gero, eginiko dokumentuek ez dute administrazioa lotzen, kalte eta galerengatiko ordainak alde batera utzita.

3. Plangintzaren agiriak izapidetzerakoan, udalek jendaurrean ezagutaraziko dituzte agiri horien edukiak, egitasmoak eta aurreikuspenak. Horretarako, egungo egoera eta etorkizuneko plangintzaren zehaztapenak aurreikusten duten irudia adierazi eta alderatuko dituzte, informazio-tresna batzuen bidez.



## II. TITULUA

# LURZORUAREN SAILKAPENA, KALIFIKAZIOA ETA ARAUBIDEA



## LURZORUAREN SAILKAPENA, MOTAK ETA KATEGORIAK

### 10. artikulua. *Lurzuaren sailkapena*

1. Lurzuaren sailkapentzat, hain zuzen, lurzuaren eremu zehatzak hirigintzako egitura-ko antolamenduaren bidez lurzu-mota batzuen lege-araubideari lotzea hartuko da. Lurzu-mota horiek hauek dira: hiri-lurzua, lurzu urbanizagarria eta lurzu urbanizazina.
2. Plan orokorrak, gainera, honako hauek egin ditzake:
  - a) Hiri-lurzuaren barruan, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: hiri-lurzu finkatua eta hiri-lurzu finkatugabea.
  - b) Lurzu urbanizagarriaren barruan, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: lurzu urbanizagarri sektorizatua eta lurzu urbanizagarri sektorizatugabea.

### 11. artikulua. *Hiri-lurzu gisa sailkatzea*

1. Hiri-lurzu gisa sailkatuko dira eraldatuak izan diren eta lehendik dagoen hiri-bilbean –sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian– sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dituzte:
  - a) Gutxienez, hornigai hau edukitzea: ibilgailuentzako sarbidea –bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria–; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeko eta lurzua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.
  - b) Lursailak, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzueta batzuk ez eduki, beren antolamendua finkatuta edukitzea, eraikuntzak, gutxienez, hirigint-

za-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien bi herenak okupatzeagatik.

2. Lurzoru urbanizagarriak lursailak hiri-lurzoru bihurtzen dira, hartarako hirigintzaren antolamendu egokiaren bidez zilegitutako jarduketa integratua gauzatuz urbanizatu ondoren, administrazioari eskuratzen zaizkionean. Eskuratze horren aurretik, orde, administrazioak jaso egin behar ditu urbanizazio-obra, eta, bestalde, kontuan izan beharko da lege honetan kontserbazio-batzarrentzat aurreikusitakoa.
3. Artikulu honetan xedatutakoaren arabera hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailek, betiere, honako kategoria hauetako baten pean egon behar dute sartuta:
  - a) Hiri-lurzoru finkatua. Kategoria horretan artikuluko 1. paragrafoan aipaturiko lursailak sartuko dira, baldin eta urbanizatuta badaude edo orubeak badira eta hurrengo paragrafokoen artean sartuta ez badaude.
  - b) Hiri-lurzoru finkatugabea. Kategoria horretan sartuko dira hirigintza-antolamenduak lurzoru-mota horri atxikitako lursailak, ezaugarri hauek edukitzearen:
    1. Urbanizazio finkaturik ez izatea, honako arrazoi hauengatik:
      - a) Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako beharrezko zuzkidura, zerbitzu eta azpiegiturak ez edukitzea, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari zerbitzu egokia emateko hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarriak ez edukitzea.
      - b) Eginda dagoen urbanizazioak eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra edukitzea, eta lan horiek hiri-berrantolaketa eta -berrikuntzaren ondoriozko hirigintza-eraldaketaren bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan sartuta zuzkidurak ezartzekoa ere.
    2. Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.

## **12. artikulua. Orubea. Orube bihurtzea eta orube izateari uztea**

1. Orubea da hiri-lurzoruaren eremu bat, honako eskakizun hauek guztiak betetzen dituena:
  - a) Bere neurriengatik eta ezaugarriengatik partzela eraikigarria izatea.
  - b) Dagokion hirigintza-antolamenduko planean antolamendu xehatua edukitzea.
  - c) Hirigintzako plangintzan hari buruz ageri diren zehaztapenen arabera urbanizatuta

egotea, plangintza horretan ezarrita dauden edo hura aplikatzeko beharrezkoak diren lerroka-durak eta sestrak errespetatuz eta aplikatuz.

2. Ez dira orubetzat joko legedian ezarritako eran garatu eta egikaritutako jarduketa isolatu edo integratu bat izan gabe urbanizatu diren partzelak.
3. Plan orokorrak eskakizun larriagoak ezar ditzakeen arren, gutxieneko urbanizazioa –1. paragrafoko c) idatz-zatiaren ondorioetarako eskatzen da–, honako zerbitzu hauez hornitzen denean edukiko du:
  - a) Ibilgailuentzako sarbidea, benetan herri-erabilerakoak diren bide zolatuetan zehar; partzelaren aurrealdeko bide guztiek bete behar dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri-bideak baino ez dira egokiak orubetzat jotzeko, eta, gainerakoak, publikoak diren eta hiri-lurzorutik igarotzen diren heinean.
  - b) Oinezkoentzako sarbidea, espaloi-zintarriak eta argiteria publikoa, partzelaren aurrealdeko bide guztietan.
  - c) Edateko ura eta argindarra, partzelan izango den erabilerarako –edo, nolana ere, plangintzak emango dion kalifikazioari dagokion erabilerarako– nahikoa emari eta potentziakoa.
  - d) Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderia-sarera husteko sarea, betiere partzelak duen erabileraren tamainakoa, eta, edozelan ere, plangintzak partzelari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabileraren tamainakoa.
4. Hiri-lurzorua eremuak arrazoi hauengatik utziko dio orube izateari:
  - a) Urbanizazioa zaharkiturik geratu delako edo ezegoki bihurtu delako.
  - b) Hiri-lurzorua eremu hori birsailkatu egin delako, urbanizazio-prozesutik kanpo uztea zegokiola eta.
  - c) Lurzorua hirigintza-ereldaketa berria eskatzen duten hiri-berrantolaketako eta -berriztapeneko jarduketetan sartua izan delako.

### **13. artikulua. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea**

1. Honako irizpide hauei jarraituko zaie lurzoru bat urbanizaezin gisa sailkatzeko:
  - a) Lursailen hirigintza-ereldaketa bidezkoa ez delako.
  - b) Lursailak ez izatea egokiak hiri-garapenerako.
2. Lursailen hirigintza-ereldaketa honako kasu hauetan ez da bidezko:

- a) Lursailok berariazko babes-erregimen baten menpe daudenean honako arrazoi hauetako batengatik: lurralde-antolamenduko tresna batek hala ezarri izana; erre-gimen hori arlokako legeriaren aplikazioaren ondorio zuzena izatea; edo hirigintza-antolamenduak kalifikazio hori eman izana, nekazaritza, basogintza edo abelaz-kuntzarako duten balioagatik, beren baliabide naturalak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, edo beren paisaia-, historia- eta kultura-balioengatik, fauna, flora edo oreka ekologikoa babesteko.
  - b) Arloko legediaren aginduz hirigintza-eraldaketa debekatuta dutenean, herri-jaba-riko elementuak babesteko edo zaintzeko.
  - c) Hirigintza-eraldaketak higadura, erorketa, luizi, sute edo uholdeetarako arriskua edo beste arrisku natural edo teknologiko garrantzitsu batzuk, bereziki hondamendi-arriskua, sortzen dituztenean edo halakoen arriskua saihesten ez duenean.
  - d) Beharrezkoa denean lursailen ezaugarriak gordetzea, herri-izaerako edo interes publikoko azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak bere osotasunean babesteko.
3. Lursailak ez dira egokiak hiri-garapenerako kasu hauetan:
- a) Hiri-garapeneko ereduaren eramangarritasunaren aldeko tokiko estrategia errespe-tatze aldera, landa-izaerari eustea komenigarri edo beharrezko egiten duten ezaug-arriak dituztenean.
  - b) Bertako lehen ekonomia-sektorea sustatzearren eskakizun bereziak dituztenean ezarrita, batez ere geografiaren ezaugarriak edo jatorrizko deiturak direla-eta lehen sektorearekin duten lotura arrazoizkoa den udaletan.

## **14. artikulua. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea**

1. Bidezko izango da lursailak urbanizagarri bezala sailkatzea:
- a) Hiri-bilbean sartuta ez dauden arren edo oraindik sartzeko modukoak ez diren arren, egoki irizten zaienean eraldatu ondoren hirigintza-erabileren bermaleku izateko.
  - b) Ez badituzte lurzoru urbanizaezinaren edo hiri-lurzoruaren motetan sartu plangintza orokorraren bidez.
2. Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako eremuek:
- a) Proportzio-erlazio egoki eta zuzena eduki beharko dute udalerri horretan aurreiku-sitako biztanle-hazkundearekin, 3. artikuluan ezarritako eramangarritasun-printzi-

pioaren arabera. Horretarako, udalerri horrek zer harrera-ahalmen duen hartu beharko da kontuan.

- b) Etxebizitzak sustatzeko eta babesteko egiten diren programa publikoak gauzatzeko adinakoak izan beharko dute, lurraldearen antolamendurako tresnek aurreikusita-koaren esparruan eta haiekin bat etorriz.
- 3. Lege honen ondorioetarako, lurzoru urbanizagarri sektorizatua da plan orokorrak edo sektorizatze-planak, dagokion plan partziala egin ahal izateko, zedarritzen dituen sektoreetan sartuta dagoen lursaila.
  - 4. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea izango da, urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatze planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.

### LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

#### **15. artikulua. Lurzoruaren kalifikazioa**

Lurzoruaren kalifikazioa da plangintzak erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-mugarte osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal-mugarte osoa edo haren zati bat.

#### **16. artikulua. Lurzoruak erabilera babestuetarako kalifikatzea**

1. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrek eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez. Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes-mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.
2. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, sustapeneko edo ininteres publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako ere kalifikatu ahal izango dira lursailak.
3. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo ininteres publikoko jarduera ekonomikoetarako kalifikatu ahal izango dira lursailak. Kalifikazio horiek kontuan hartuko dira hirigintza-eraikigarritasunaren zehaztapen haztatuan, lurzoruaren balorazioa egiteko orduan.

#### **17 artikulua. Zuzkidurazko bizitokiatarako lurzoruak kalifikatzea**

1. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, erkidegoaren ekipamendu modura ere kalifikatu ahal izango dira berriaz lursail batzuk, erabilera nagusia bizitegiatarakoa duten guneeetan, zuzkidurazko bizitokiak egiteko, bai aldi baterako bizitoki izan daitezen bai premia

berezia duten kolektiboentzako bizitoki sozial bihurtu daitezzen; hain zuzen ere, lege honen 81. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar adina lurzoru kalifikatu beharko da, gutxienez. Hori dela eta, antolamendu xehatuak adieraziko du eraikuntza horiek non kokatuko diren eta nolako eraikuntza-ezaugarriak izango dituzten. Erabilera horretarako gehienezko lurzorua 2,5 metro karratu lurzoru izango da plangintzan aurreikusitako bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro karratuko gehikuntzako edo, zehaztapen hori egin ezin denean, etxebizitza berri bakoitzeko.

2. Hiru-lurzoru finkatuan, erkidegoaren ekipamendurako lehendik dauden partzela batzuk ere erabili ahal izango ditu plangintzak zuzkidurazko bizitokietarako, betiere egiaztatzen baldin bada beste beharizan sozial batzuei erantzuteko nahikoa ekipamendu-partzela daudela erabilgarri.
3. Era horretara zuzkidurazko bizitokietarako kalifikatutako lursailek zuzkidura publikoaren izaera edukiko dute, eta ondorioz nahitaez eta doan lagata eskuratuko dira zuzkidura horiek ezartzeko ardura duen administrazioaren alde.

## LURZORUAREN JABETZAREN ARAUBIDEA

### *18. artikulua. Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubideak hirigintzaren aldetik duen edukia integratzea*

1. Hirigintzaren antolamenduak –lege honek eta lege hau garatzen duten xedapenek ezartzen dutenak–, eta, antolamendu horren ondorioz, baita lurralde- eta hirigintza-plangintzak ere, zedarritu eta definitu egiten dituzte lurzoruaren, lurpearen eta hegalkinaren gaineko jabetzaren ahalmenak eta eginbeharrak. Hain zuzen ere, sailkapenaren eta kalifikazioaren bitartez, lurzoruaren gaineko jabetza hori eta etxeak, eraikinak eta instalazioak dagozkien helburuekin lotzen dituzte; bai eta dagozkien egikaritze-epeekin ere, programazioaren bitartez.
2. Zehatz esatearren, hirigintza-antolamenduak, lurrazalari atxikitako hegalkinari eta lurpeari izendatzen dizkion eraikigarritasunaz eta erabilerez gainera, lurpea zerbitzu edo erabilera publikoetarako erabiltzea ezarri dezake, bai eta onura publikoaren edo gizarte-interesaren aldeko helburuetarako erabiltzea ere. Ondorioz, historiarako edo kulturarako interesa duten aztarna arkeologikoak gordetzea ezarri dezake, edo baliabide naturalei, batez ere hidrologikoei, eragin diezaieketen arriskuei aurrea hartzea.
3. Hirigintzaren antolamenduak ez die lurzoruaren jabeek kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik ematen, legeak aurreikusitako kasuetan izan ezik eta herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren araubide orokorrarekin bat etorritz betiere.
4. Ez die, orobat, lurgainaren jabeek kalte-ordainerako eskubiderik ematen 2. paragrafo horri jarraituz lurpeari ezar dakioken erabilerarengatik, betiere erabilera horrek ez badio nolabait eragiten edo kaltea ekartzen hirigintzaren aldetik duen eraikigarritasunari edo lurpeari –lurgainari lotuta– esleitu zaion erabilerari.



### ***19. artikulua. Lurzoruairen jabetzaren gaineko eskubideen eta eginbeharren estatutu-izaera***

Lurzorua eta etxeak, eraikinak nahiz instalazioak besterenduz gero, ez da lurzoruairen jabearen egoera aldatzen, hirigintzaren antolamenduak eta antolamendu hori egikaritu edo aplikatzeko eman diren egintzek zedarritzen duten egoera, alegia. Eskuratzailerak eskualdatzailearen lekua hartuko du legezko subrogazioaren bidez, baita urbanizazioa eta eraikuntza direla-eta hartutako konpromisoei buruz ere. Hala ere, bidezko diren akzioak erabili ahal izango ditu eskualdatzailearen aurka.

### ***20. artikulua. Lurzoruairen jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak oro har***

Lurzoruairen gaineko jabetza-eskubidearen edukia, lurzoruairen sailkapenagatik dagokiokeen araubidea gorabehera, hau da: ondasuna bere egoera, ezaugarri objektiboak eta helburua kontuan hartuta arruntasunez erabili, gozatu eta ustiatu ahal izatea. Erabili, gozatu eta ustiatu ahal izate horiek, ordea, bat etorri beharko dute edo, betiere, ezingo dira bateraezin izan ondasunari aplikatzekoa zaion administrazio-legeriarekin eta, batez ere, hirigintzaren antolamenduarekin. Administrazio-isiltasunaren bitartez ezingo da inoiz ere hirigintza-ahalmenik eskuratu, baldin eta lege honetan, aplikatzekoa den hirigintzari buruzko legerian edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren kontra bada.

### ***21. artikulua. Lurzoruairen jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak lurzoru urbanizaezinean***

1. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu diren lursailen kasuan, aurreko artikulua horretan aipatzen diren ahalmenen barruan honako hauek sartzen dira, zein ere den lursail horiei eman zaien kategoria: Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta gainerako lurralde- eta hirigintza-plangintzak berariaz onargarritzat jotako erabilerak edo jarduerak gauzatzea, bitarteko tekniko eta instalazio arrunt eta egokiak erabiliz.
2. Dena dela, egintza horiek ezin izango dute ekarri hirigintza-eraldaketarik edo lurzoruairen zertarakoa aldatzerik, ez eta horrelako ondoriorik eragin ere; eta ezaugarri edafologiko eta ekologikoak zaintzeko modua eman beharko dute. Gainera, higadura, uholde eta suteen arriskua edo segurtasunerako edo osasun publikorako arriskuak saihesten direla ziurtatu beharko da egintza horiek gauzatzerakoan.

3. 1. paragrafoan aipaturiko erabilera edo jardueretarako behar diren etxegintza-, eraikuntza- edo instalazio-lanak edo -obrak, betiere, arlo horretan aplikatzekoa den legeria zibilak eta administratiboak ezarritako mugekin egin beharko dira, bai eta dagokien lurralde- eta hirigintza-antolamenduekin bat etorritik ere, aurretiaz kasuan-kasuan beharrezko diren lizentziak eta baimenak eskuratuta.

**22. artikulua. Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia.**  
**Ahalmenak lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabeen**

1. Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatu diren lursailen kasuan, horietan plangintzaren egikaritzea jarduketa integratuen bidez egin behar baldin bada, 20. artikuluan aipatutako ahalmenez gain honako hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:
  - a) Lursailek ez duten artean urbanizatzeko jarduketa-programa onarturik eta indarrean dagoenik:
    1. Aurreko 21. artikuluan aipatzen diren erabilerak eta jarduerak baliatzea, ekimen publikoko nahitaezko birpartzelazioa –lege honen 49. artikuluan azaldu da– hasi bitartean.
    2. Aplikatzekoak diren lurzoruaren araubidearen eta hirigintzako plangintzaren arabera egokiak badira, 36. artikuluan aipatzen diren behin-behineko obrak eta instalazioak egitea, artikuluko horretan ezarritako baldintzak betez.
    3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen izan ezean, urbanizatzeko jarduketa-programa egitea eta izapidetzeko aurkeztea, eta, programa horrekin batera, lurzorua lege honetan hirigintzarako eraldatzea zilegi egiten duten gainerako agiri teknikoak ere bai.
    4. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen kasuan, artikuluko hoentan 1. eta 2. idatz-zatietan jasotako ahalmenez gain, lurzorua sektorizatzeko plana onar dezala eskatzea kasuan kasuko udalari, lursailak bildu beharreko sektorea edo sektoreak zedarritze aldera.
  - b) Lursailek badutenean urbanizatzeko jarduketa-programa onartua eta indarrean dagoena:
    1. Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzen parte hartzea lege honetan ezarritako eran. Horretarako, dagokien hirigintza-erakigarritasuna izendatuko zaie lursail horiei.
    2. Dagokion kalte-ordaina edo balio justua jasotzea, baldin eta jarduten duen administrazioak desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa ezarri badu, edo lur-

jabeak egikaritzan parte hartzeari uko egin badio bere borondatez, uko-egite hori birpartzelatzea behin betiko onartu aurretik eta dagokion eran eginez.

2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, lehendik legez eginda zeukan hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik sailkatu baldin bada horrela, 20. artikuluan aurreikusitako ahalmenei ondoko hauek gehituko zaizkie:
  - a) Eraikitze ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako eran eraiki ere. Eraikitzearekin batera, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko premiazko diren urbanizazio-obra, behar den fidantza ezarrita, egikaritzeko ahalmena.
  - b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena.

### ***23. artikulua. Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legeko edukia. Ahalmenak hiri-lurzoru finkatuan***

1. Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatuta dauden baina orube ez diren lursailen kasuan, 20. artikuluan aurreikusitako ahalmenei ondoko hauek gehituko zaizkie:
  - a) Eraikitze ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako eran eraiki ere. Eraikitzearekin batera, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko premiazko diren urbanizazio-obra, behar den fidantza ezarrita, egikaritzeko ahalmena.
  - b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena, haietan erabilera horiei dagozkion jarduerak gauzatzuta.
2. Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatuta dagoen eta orube den lurzuaren kasuan:
  - a) Eraikitze ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzak betez.
  - b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena, haietan erabilera horiei dagozkien jarduerak gauzatzuz.

### ***24. artikulua. Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia. Eginbeharra oro har***

1. Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubidearen edukia, lurzuaren sailkapenagatik dagokion araubidea gorabehera, honako eginbehar orokor hauek osatzen dute:

- a) Lurzoruari lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduak aurreikusitako erabilera edo erabilerak eman behar zaizkio, eta lurzorua gainean dauden etxe, eraikin eta instalazioak zaindu egin behar dira legez eska daitezkeen baldintzak betetz, hartara era zilegian ematen zaien erabilera eduki dezaten.
  - b) Lurzorua zaindu egin behar da, eta egoera onean eduki, eta, hala badagokio, baita haren gainean dagoen landaretza ere; halako eran non beharrezkoak diren baldintzak betetzen diren higadura-arriskua eta segurtasun edo osasun publikoarentzako arriskuak saihesteko, eta beste batzuei edo interes orokorrari –ingurumenari dago-kiona barne– eragin dakizkiekeen kalteak edo galerak eragozteko. Era berean, lur-zoru hori erabili edo ustiatzerakoan kontuz ibili behar da lurrean, airean edo uretan behar ez den kutsadurarik ez eragiteko eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den isurketarik ez eragiteko.  
Aurreko paragrafo horretan ezarritakoa betetzeko, lur-jabeek utzi egin behar diote herri-administrazio eskudunari bere eskumenak erabiltzeko beharrezkoak diren lanak egiten.
  - c) Errespetatu egin behar dira lursailei dagokien administrazio-legeriak ondasun bat-zuekin muga egiteagatik ezarritako mugak. Ondasun horiek, zehazki, ezaugarri hauetako bat izan behar dute: herri-jabari naturala izatea; erabilera, obra eta zer-bitzu publikoen euskarri edo kokaleku izatea; hegalkinean edo lurpean ustiapen erreserbatu edo arautuko baliabide naturalak edukitzea.
  - d) Errespetatu egin behar dira historia-, kultura- eta arte-ondarearen legeriak eta, nolnani ere, hirigintzako plangintzak ondasun babestuei ezarritako mugak. Muga horiek lurzoruari eta haren gaineko eraikin, etxe eta instalazioei ezartzen zaizkie, ondasun babestuen katalogoetan sartuta egoteagatik.
2. Aipatutako eginbeharrak betetzea nahitaezkoa izango da titulu honetan aurreikusitako ahalmenak zilegitasunez erabiltzeko.

## **25. artikulua. Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia.** **Eginbeharrak lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru** **finkatugabeen**

1. Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lurzoruetan, oro har dagozkion eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:
  - a) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean ez duten artean, behar bezalako egoeran eduki beharko dira beharrezko baimena emandako behin-behi-

neko obren bidez egin diren eraikuntzak eta instalazioak. Eta udalak eskatuz gero, eraitsi egin beharko dira, eta utzi egin beharko dira horietan gauzatzen ziren erabilerak eta jarduerak, eta ez da izango dena delako arrazoiagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

b) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean dutenean:

1. Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeak dakartzan onura eta kargak ekitatez banatzeko egiten den birpartzelatzean parte hartzeko eginbeharra. Parte hartzetik salbu geratuko da, ordea, hautatutako sistema desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa denean edo egikaritze horretan parte hartzeari uko egin zaionean.

2. Jabeak bere gain hartu beharko ditu honako karga hauek, aurreko paragrafoan aipatzen den bezala parte hartu ahal izateko:

a) Udolari doan laga beharko dizkio honako hauek. Alde batetik, bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gune publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak, babespeko bizitegi-zuzkidurak –hala badagokio–, horiek guztiak egiteko izendatuta dauden lurzoru eta eskubide guztiak; eta orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar direnak. Eta beste aldetik, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden osagaiak egikaritzeko behar den lurzoru guztia.

b) Udolari doan laga beharko dio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion diru-zenbatekoa, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

c) Jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordaindu beharko ditu, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikaritu. Orobat, eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturek ere sendotu eta handitu beharko ditu, eta hori nahiz eta eremutik kanpo egon, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

3. Sortutako orubeetan eraiki beharra, aplikatzekoa den plangintzak ezarritako baldintza materialak eta epeei dagozkienak beteta eraiki ere.

2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik lege zeukan hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, eginbe-

har orokorreztan eta artikulua honetako 1.b.2 idatz-zatian ezarritakoez gain, lurzoru horri dagokion zuzkidura-karga kentzeko eginbeharra, edo, hori ezin denean, balio baliokideko kalte-ordain ekonomikoa emateko eginbeharra, diru hori zuzkiduretarako lurzorua eskuratzeko erabili dadin. Hori guztia araudietan ezarritako baldintzen arabera egingo da. Zuzkiduraren lagapena, inola ere, izendatutako hirigintza-erakigarritasunaren handitze-ari dagokiona izango da, lege honetako 79.1 artikulua arabera.

## ***26. artikulua. Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia. Eginbeharra hiri-lurzoru finkatuan***

1. Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatutako lurzoruaren, artean orube ez baldin bada, oro har dagozkion eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:
  - a) Aplikatzekoa den plangintzatik eratorritako onura eta kargak ekitatez banatu behar dira, lege honen 136.a artikuluan ezarritakoari jarraituz hala dagokionean, eta banatu ere, plangintza horren arabera eta plangintza egikaritzeko egintza ororen aurretik egin behar dira.
  - b) Dena delako partzela orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-obretatik, egiteke daudenak osatu behar dituz jabeak, bere kontura, eta eraikitzen hasi aurretik edo hastearekin batera osatu ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak eskatzen duen eran. Gainera, obra horiek egikaritzeko dituela ziurtatzeko, udalaren aurrean fidantza jarri behar du, eta partzelako barruko lursailetatik plan orokorraren antolamendu xehatuak eta xehetasun-azterketak bideak, espaloiak eta bestelako espazio libreak eratzeko zuzkidura publikoetarako izendatu dituenak, berriz, doan laga behar dizkio udalari.
2. Hiri-lurzoru modura sailkatutako lurzoruaren, dagoeneko orube baldin bada, dagozkion eginbehar orokorreztan gain, orube horretan eraiki behar dauka, eta eraiki ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak ezarritako baldintzak betetz (hala baldintza materialak nola epeei dagozkienak) egin behar du.

## ***27. artikulua. Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzea***

1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga

beharko diote udalari batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren % 10i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre, 35. artikuluan ezarritako eran.

2. Hala hiri-lurzoruan, baldin eta areak eta egikaritze-unitateak zedarrituta badauzka, nola lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, jabeek eskubidea izango dute egikaritze-unitatearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren % 90 eskuratzeko, hori guztia 35. artikuluan ezarritako eran.
3. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik lege zegoen hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek eskubidea izango dute handitutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 90 eskuratzeko. Beraz, lursailari izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari erreferituta egingo da partaidetza.
4. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarrien kasuan gauzatuko da. Lege honek etxebizitza babestuak egiteko lurzorua erreserbatzera behartzen ez dituen eta erabilera nagusia bizitegirakoa duen area, sektore edo, hala badagokio, egikaritze-unitatean helburu horretarako lurzorurik aurreikusten ez duten udalek, inola ere, babes publikoko etxebizitzak egiteko izendatu beharko dituzte goian azaldutako eran lortutako lursailak.
5. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten. Diru hori udalaren lurzoru-ondarea eskuratu behar denerako erabiliko da, bai eta ondare horri eusteko ere.

## LURZORUAREN ARAUBIDEA

### Lehenengo atala Lurzoru urbanizaezina

#### 28. artikulua. Erabilerak eta jarduerak

1. Lurzoru urbanizaezina, guzti-guztia:
  - a) Ez da egokia hirigintzako dena delako edukiak edo helburuak dituzten egintzak, erabilerak edo jarduerak bermatzeko, ez baitagozkio lurzoria okupatzeko aukeratu den ereduari. Zehatz esate aldera, lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago etxebizitza gisa erabiltzeko eraikin berriak egitea.

Aurreko paragrafo horretako araua gorabehera, badago etxebizitza gisa erabiltzeko baimena ematea, baldin eta eraikina baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotuta badago, era funtzional eta iraunkorrean, eta ustiakuntzaren jabe eta kudeatzailearen eta haren familiaren bizilekutarako bada. Horretarako, etxebizitza horren beharra egiaztatu beharko da aurretiaz.
  - b) Ez da egokia urbanizazioaren bidez eraldatzeko, berezkoak dituen balioak eta ingurumenari dagozkionak zaindu beharragatik.

Aurreko idatz-zatiko araua gorabehera, 5. paragrafoan jasotakoa egin ahal izango da.
2. Lurzoru urbanizaezinean zuhaiztiak daudenean, eta lurzoria basogintzako lurzoru modura kalifikatu denean, eta sutearen, ingurumen-kaltearen edo legez kontrako mozketaren ondorioz kalifikazio horren arrazoi izan diren ezaugarriak galdu egiten direnean, orduan, lurzoru horri ezin izango zaio sailkapena edo kalifikazioa aldatu, gutxienez hurrengo 20 urteetan –salbu eta oinarritzko legeriak epe handiago bat ezartzen badu–, baldin eta aldaketa horrek basogintzako erabilera horretatik askatzea badakar.



3. Lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailetan, erabilerak onargarriak izango badi-ra, honako eskakizun hauek bete beharko dira: erabilera horiek egokiak eta beharrezko-ak izan behar dute, lurzoru arrazoizko eran eta bere landa-izaerarekin bat etorritz era-biltze aldera; ezin izango dute lurzoruaren eraldaketarik eragin; ezin izango dira hirigin-tza-helburuetarako erabili.
  
4. Lurzoru urbanizaezinean etxe, eraikin edo instalazioak egiteko lanek, baimena jasoko badute, honako eskakizun hauek bete beharko dituzte:
  - a) Lursailen landa-izaera gordeko dela ziurtatzea eta biztanle-guneak sortzeko arris-kua saihestea.  
Biztanle-gunea sortzeko arriskua dagoela kasu honetan iritziko zaio: bizitegirako beste eraikin bat eginda, bizitegi-erabilerako lau eraikin, gutxienez, elkarren ondo-an gertatzen direnean udal-plangintzak zehaztutako distantzia-parametroen barruan.
  - b) Neurri egokiak hartzea kasuan kasuko lursailen eta beren hurbileko inguruaren ingurumen-ezaugarriak zaintzeko, beren horretan iraunarazteko eta, hala badago-kio, leheneratzeko.
  - c) Eraikuntza berriaren tipologia eskualde horretako usadiozko landa-arkitekturarekin bat etor dadin saiatzeko, behinik behin erabilitako materialetan, fatxadaren konposi-zioan eta eraikinaren neurrietan.
  - d) Obrak egingo dituenak bere gain hartu beharko du obra horien eragina jasango duten azpiegitura eta zerbitzu publikoen kalitateari, funtzionalitateari eta zerbitzu-mailari eusteko eginbeharra.
  
5. Lurzoru urbanizaezinean honako hauek daude baimenduta:
  - a) Ondoren zehazten diren zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzea beste helbururik ez duten jarduketak: alde batetik, arlo jakin bateko legeriak –aplikatze-koa denak– edo lurraldearen plangintzak interes publikokotzat jo dituenak, eta bes-tetik, kasu jakinetan, dagokion foru-aldundiak interes publikokotzat jo dituenak; bigarren hori, 20 egunez jendaurrean edukitzeko tramitea bete ondoren, ebazpen baten bidez egingo du.
  - b) Lurralde- eta hirigintza-plangintzan aurreikusitako obrak, baldin eta herri-admi-nistrazioek eman behar dituzten erabilera eta zerbitzuak ezartzearen egin behar badira.
  - c) Aurreikusitako bideak eta errepedeak eta horiek egikaritzeko eta zaintzeko azpiegi-turak edo sareak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin bat etorritz eta dago-kion arloko legeriaren arabera.

6. Lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailetan, debekatuta daude hirigintzako partzelazioak, bai eta lursailok hirigintza-eraldaketako prozesuan sarraraziko lituzkeen beste edozein egintza eta erabilera ere. Landa-guneen zedarrien barruan sartuta geratzen diren lurzoru urbanizaezineko lursailen kasuan, hurrengo artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

## **29. artikulua. Landa-guneen berariazko araubidea**

1. Lege honetan ezarritakoetarako, landa-gunea hau izango da: 6tik 25era arteko baserri-multzoa, izaera ematen dion eremu publiko baten inguruan bildua.
2. Landa-gune batek hartzen duen lurzoru-eremuari dagokionez, plan orokorrak hiri-lurzoru gisa sailkatu ahal izango du, lege honen arabera hala dagokionean, edo, bestela, landa-guneko lurzoru urbanizaezin gisa. Azkenengo kasu horretan, bai artikulua honetan bai lege honetan eta garapen-araudian artikuluekin bat datozen xedapenetan aurreikusitakoa izango dute lege-araubidetzat.
3. Plangintza orokorrak ez baldin badu landa-guneetarako antolamendu xehakaturik ezarri, udalak, plangintza hori garatze aldera, plan berezi bat onartuko du, eta bertan ezarriko du gune horien antolamendu xehakaturia. Hor, beharrezko diren zehaztapen guztiak egongo dira jasota, batez ere hauek: eraikinak jasotzeko izendatuta dauden finken kokaera; zein finkatan egin daitezkeen eraikuntzak –finka horiek sarbide zuzena izan behar dute lehendik dagoen bide publiko batetik–; eraikuntzen bolumena eta gehienez eduki ditzaketan solairuak –ezin izango dute bi solairu baino gehiago eduki–, eta, horrekin batera, eraikuntzen eta mugakide dituzten sail eta bideen artean egon behar duten tarteen parametroak; orobat, zilegi diren, bateraezin diren eta debekatuta dauden erabileren araubidea ere.
4. Mugarritzeak egiteko, finkak erregulatzeko eta hirigintza-zerbitzuak eskuratzeko, prozedura berezi bat izango da, araudi bidez zehaztuko dena. Oratariko lurzoruari herri-jabaria babesteko ezarritako mugaketak eta zorbideak lurzoru-kategoria honi ere aplikatuko zaizkio.
5. Landa-guneetako lurzoru urbanizaezinarri dagokionez, lurzoru eraikigarrian eta etxebizitza-kopuruan plangintzak eragin dezakeen hazkundea ezingo da izan lehendik zeude-nen % 50 baino handiagoa. Era berean, landa-gunean ezingo dira egon 25 baserri baino

gehiago, lehendik zeudenak eta aurreikusitakoak batuta. Paragrafo honetan xedatutako-rako eta ez bestetarako, ez da etxebizitza-hazkundetzat hartuko lehendik zegoen base-rria, hirigintza-antolamenduak ezarritako eskakizunak eta mugapenak beteta, bi etxebi-zitza edo gehiago sortzeko banatzea.

6. Halaber, plangintzak, lurzoru-mota honetarako, ezingo du zuzkidura berririk ezarri, ez eki-pamendu, espazio libre edo trazaera berriko bide publiko berririk ere; lehendik zeuden mugak eta lerrokadurak doitzea besterik ezingo da egin.
7. Foru-aldundiek beren lurralde historikoetan dauden landa-guneen zerrendak egingo dituzte, landa-guneak dituzten udalei entzun ondoren.

### **30. artikulua. Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea**

1. Baserriak berreraikitze baimena, soilik, baserritza jotzeko modua ematen duen egitu-ra eraikia gordetzen dutenean emango da. Eraikinen murruei hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin badira jatorrizkoen gailurrera iristen; eta, oro har, jatorrizko higiezinaren oina jakiteko modurik ematen ez duten hondarrak ere ez, eta ezta ere jato-rrizko higiezin horren jatorrizko bolumetria jakiteko modurik ematen ez dutenak.
2. Dena den, lurzoru urbanizazinean baserriak eta bizitegi-eraikinak berreraikitze baimena eman ahal izango da, horiek ustekabeagatik edo halabeharagatik geratu direnean baliaezin, baldin eta hori behar bezala egiaztatzen bada; eta sistema oroko-rrak ezarri behar zirela-eta jabetza kentzeko prozedura batek erabakitzen direnean ere bai. Berreraiki nahi duenak udal-administrazioari egin beharko dio eskaera, baliaezin geratzea eragin zuen arrazoia gertatu zenetik kontatzen hasita urtebeteko epearen barruan edo, hala badagokio, ondasunak jabetza kentzeko prozeduraren barruan benetan okupatu zirenetik kontatzen hasita. Jabetza kentzearen kasu horretan, lurzo-ru urbanizazinean egin beharreko berreraikitzea babes berezirik ez duen lurzoru-ruan egingo da.
3. Berreraikitze-obra errespetatu egin beharko du beti, gehienezko muga gisara, jatorriz-ko higiezinaren benetako bolumetria-konposizioa.
4. Baserriak berreraikitze obrerako baimena emateko, beharrezkoa izango da:
  - a) Proiektua jendaurrean erakusgai edukitzea, gutxienez 20 egunez.

- b) Berreraikitzea ustekabeagatik, halabeharregatik edo jabetza kentzeko okupazioagatik egin behar bada, bidezko diren txostenak eskatu beharko zaizkie esku hartu duten organismo eta erakundeei edo berreraikitzeko baimena ematea zilegi egiten duten gertaerak eta inguruabarrak ezagutzen dituzten organismo eta erakundeei.
5. Ez da inoiz ere baserriaren berreraikipentzat joko lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden eraikinak bizitegitzat erabiltzeko berritu edo birgaitzea, baldin eta lehenago ez bazaie bizitegietarako erabilera hori legez eman izan. Horrelako obrak etxebizitzarako eraikuntza berritzat joko dira, eta lege honetan horrelakoentzat ezarritako araubide juridikoa menpe egongo dira.

### ***31. artikulua. Baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzen lizentziak eta agiriak ematea***

1. Baratzezaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako eraikuntza-lizentzia, bakar-bakarrik, eraikuntza hori ustiakuntza ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean emango da. Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz lurralde historikoko nekazaritza-sailari, gutxienez honako hauek egiaztatuta:
  - a) Ustiakuntzak gutxieneko eskakizunak betetzen dituela modu autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko.
  - b) Eskatzailea gizarte-segurantzian dagokion araubide berezian kidetuta dagoela gutxienez eskaera egin baino urtebete lehenagotik.
  - c) Aurkeztutako azkeneko errenta-aitorpenean, eskatzaileak diru-sarrera arruntaren % 50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustegiategitik lortu dituela.
2. Erabat deusezak izango dira aurreko zenbakian jasotzen den baimenik gabe edo horren aurka ematen diren lizentziak.
3. Edonola ere, lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilerarako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizentziek legeko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabea. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabilere-

tarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

4. Legezko baldintza hori betetzen ez baldin bada, hirigintzaren aldetik ez-legitimoa izango da bizitegirako erabilera, eta antolamenduz kanpo geratuko da etxea edo eraikina. Gorabehera bat eta bestea jabetza-erregistroan idatziko dira, legez ezarrita dagoen eran eta jabearen kontura.
5. Ez betetzea gertatzen denean, udalak adierazi egin behar du horren ondorioz lizentzia iraungita geratzen dela. Deklarazioa egin aurretik, baina, iraungitzeak ukitutako titularrari entzungo zaio, eta ez du kalte-ordainerako eskubiderik izango.
6. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza-sailak aditzera emango dizkio udalari baratzegaintza edo abeltzaintzako ustiakuntza ekonomiko horri buruz ustiakuntzen erregistroan dagoen inskripzioan erregistratu diren aldaketa guztiak.

## **Bigarren atala** **Lurzoru urbanizagarria eta hiri-lurzorua**

### ***32. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programa onartu arte, lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabeen baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak***

1. Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta dauden lursailek urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean ez duten bitartean, lursail horietan ondokoak soilik baimendu daitezke:
  - a) Lurzoru urbanizaezinerako aurreikusi diren erabilera eta jarduerak, salbuespen batekin: aurretik dauden baserriak berreraiki ahal izango dira, eta, baratzegaintza edo abelazkuntzako ustiakuntzari lotuta badaude, oin berriko eraikinak altxatu ahal izango dira bizitegirako.
  - b) Kapitulu honetako laugarren atalean aipatzen diren behin-behineko erabilerak.

2. Lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabeen edonoiz egikaritu daitezke herri-administrazioek nahitaez eskaini beharreko erabilera eta zerbitzuak ezartze aldera lurralde- eta hirigintza-plangintzan aurreikusi diren lanak.
3. Urbanizatzeko jarduketa-programarik ez duten lurzoru urbanizagarriek eta finkatu gabeko hiri-lurzoruek debekatuta izango dute bai hirigintzako partzelazioa egitea, bai lurzoruon hirigintza-eraldatzea ekarriko luketen egintzak eta erabilerak gauzatzea, 49. artikuluan ezarritakoa salbu.

### ***33. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programa onartu ondoren, lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabeen baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak***

Lurzoru urbanizagarriko eta hiri-lurzoru finkatugaberako dagokion urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeak ondoko ondorioak ditu, legeak agintzen duen bezala:

1. Garatuko den jarduketa integratua identifikatzea. Bertan jasotzen diren lursailak hirigintza-eraldaketa prozesuari lotuko zaizkio, eta debekatu egingo da prozesu hori eragotzi edo zaildu dezakeen egintza oro egiteko baimena.
2. Hirigintza-antolamendua jarduketan nola egikarituko den eta horrek zein baldintza izango dituen zehaztea.
3. Jarduketan sartuta dauden lursailak legez lotzea, batetik, lurzoruaren jabetza-araubide legalak berezko dituen eginbeharrak betetzeari eta kargak altxatzeari eta, bestetik, hirigintzako plangintzaren ondoriozko kalifikazioaren ostean sortuko den xedeari.
4. Edozein kontzeptu dela-eta, doan laga behar diren lursailak legez lotzea administrazioari, hirigintzako plangintzak aurreikusten dituen xedeetarako.

### ***34. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuaren antolamendu xehatua onartu ondoren, baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak***

Hiri-lurzoru finkatuaren antolamendu xehatua onartu eta indarrean sartzek, legearen aginduz, ondokoa lotzea dakar: partzelak eta orubeak hirigintza-antolamenduak eman dien kalifikazioaren

ondoriozko eraikitze-prozesuari eta xedeari lotzea, bai eta, hala badagokio, urbanizazio-prozesua amaitzeari eta plan orokorraren edo azterlan xehekatuaren antolamenduak partzelatik bideak, espazioak eta bestelako espazio libreak egiteko zuzkidura publikoetarako izendatu dituen barruko lursailak udalari doan lagatzeko karga kentzeari lotzea ere.

## Hirugarren atala

### Lurzoruen eraikigarritasuna

#### **35. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa, haztatua eta batez bestekoa**

1. Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.
2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du.
3. Hirigintza-eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jardueren dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.
4. Lurralde-eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru

urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneizazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai-metro karratuz adierazten da.

5. Lurralde-eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak. Lurralde eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura-sistemetako lursailei dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

## **Laugarren atala** **Behin-behineko erabilerak**

### ***36. artikulua. Behin-behineko erabilerak zehaztea eta horiek baimentzeko araubidea***

1. Behin-behineko erabilerak, hain zuzen, oraindik antolamendu xehatua onartu gabe duten area, sektore edo egikaritze-unitateetan baimentzen direnak izango dira. Erabilera horiek salbuespen gisa baimenduko dira legeriak edo lurralde- edo hirigintza-plangintzak berariaz debekatutzen ez dituenean edo plangintza hori egikaritzea eragozten ez dutenean. Hauek izango dira:
  - a) Nekazaritza, abelazkuntza edo basozaintzako erabilera, bai eta aurrekoekin zerikusia duen merkataritzako erabilera ere.
  - b) Suki, toxiko edo arriskutsuak ez diren gaiak biltegitatu edo gordetzea, inolako instalaziorik gabe.
  - c) Herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea.
  - d) Aisiako, kiroltako, olgetako eta kulturako erabilerak.



- e) Bulegoko eta merkataritzako erabilerak.
- 2. Antolamendu xehekaturik indarrean ez duten area edo sektoreetan lehendik dauden eraikin, etxe eta instalazioetan bulegoko eta merkataritzako erabilerak behin-behineko baimendu ahal izateko, ez dute aldatu behar eraikin, etxe eta instalazio horien araubidea eta ez dute luzatu behar eraikuntza horien bizitzaldia.
- 3. Bizitegirako erabilerak edo industri erabilerak ezin dira inola ere behin-behinekotzat hartu.
- 4. Artikulu honetako 1. paragrafoan aipatzen diren erabilerak, soilik, birpartzelatze- edo desjabetze-espeditierik hasi ez den bitartean garatu ahal izango dira, eta lurzoru-mota hauetan: lurzoru urbanizagarrian, hiri-lurzoru finkatugabea eta sailkapena edozein delarik azpiegituren edo zuzkidura publikoen sareetako elementuen euskarri izateko den lurzorian.
- 5. Behin-behineko erabilerarako lizentziaren bidez baimena emateari dagokionez, baimen hori, soilik, dagokion erabilera ezarri eta garatzeko erabat nahitaezkoak diren baina erraz eraitsi edo desmuntatu daitezkeen instalazioak egiteko obra eta lanentzat izan daiteke. Edozein kasutan ere, obra, lan eta instalazioek legez exijitu daitezkeen baldintzak bete behar dituzte, segurtasun eta higienaren ingurukoak batez ere. Baimenak prekario gisa zilegitzen ditu bertan aipatzen diren egintzak. Era berean, legezko baldintza bat ezartzen du: udal-errekerimendua jaso denetik, behin-behineko erabilerak bertan behera utzi eta instalazioak desmuntatu egin behar dira. Orobat, ez da izango kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

### **37. artikulua. Behin-behineko erabilerak baimentzea**

- 1. Atal honetako edozein behin-behineko erabileratarako udal-lizentzia lortzeko, ondorengoak behar dira:
  - a) Beharrezkoa den eskabide eta proiektu teknikoarekin batera, idatzizko konpromisoa aurkeztu behar da. Horren bidez, lurzoruaren jabeek, eta, hala badagokio, eraikin, etxe edo instalazioen jabeek, bai eta horien guztiaren edo zati baten gaineko eskubide errealeen edo erabilera-eskubideen titularrek ere, ondoko konpromisoak hartuko dituzte beren gain:
    - 1. Udalak errekeritzen duenean, lizentziaren xede diren erabilerak bertan behera uztea, baimendu nahi diren obrak eraistea eta instalazioak des-

muntatzea –egin-behar horiek guztiak jabe edo titularren kontura izango dira, eta ez da egongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik–.

2. Baimendu diren obra, lan, instalazioen eta jardueren gaineko eskubideak, edozein tituluren bidez, bereganatu dituzten jabe edo titular guztiei jakinaraztea.
  - b) Berme nahikoa eman behar da, administrazioarekin kontratatzeko legerian obrak egikaritzeko ezarritako baldintza eta kopuruek beteta behinik behin. Bermearen helburua, inola ere, eraipen- eta desmuntatze-obrak eta -lanak behar denean egikaritu daitezen ziurtatzea da.
  - c) Jendaurreko erakustaldiaren izapidea bete behar da, gutxienez 20 eguneko epean.
2. Behin-behineko erabilerarako lizentzia prekario gisa emantzat joko da. Galdu egingo du bere eraginkortasuna udalak, izapiderik egin beharrik edo aurretiaz iritzia entzun beharrik gabe, baimendutako erabilerak bertan behera utzi, obrak eraitsi eta instalazioak desmuntatzeko errekerimendua egiten duenean.
- Era berean, galdu egingo du eraginkortasuna lizentziaren hartzaileek artikuluko 1. paragrafoko a) idatz-zatian aipatzen diren konpromisoetako edozein bete ez dutela deklaritzen denean.
3. Udal-lizentziaren titularren eskubideren bat bereganatzen duten hirugarrenek ez dute izango inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik udal-errekerimendua dela eta, edo lizentziaren baldintzak ez betetzearen deklarazioa dela eta, edo horien ondorioak direla; era berean, ezingo dute ez eragotzi ez zaildu hirigintzako plangintza egikaritzea. Alabaina, bidezkoak diren ekintzak abiarazi ahal izango dituzte lizentziaren eskualdatzaileen aurka.
4. Behin-behineko erabilerarako lizentzia emantzat joko da, baina horren eraginkortasuna etenda egongo da harik eta artikuluko 1. paragrafoko a) idatz-zatian aipatzen diren konpromisoak dagokion jabetza-erregistroan inskribatzen diren arte, udalak eskatzen duen kasuetan.

## PARTZELATZEAK ETA BIRPARTZELATZEAK

### *38. artikulua. Administrazioaren esku-hartzea partzelazio-egintzetan*

1. Edozein egintza udalaren esku-hartzearen menpe egongo da, baldin eta egintza horren ondorioa, zuzena zein zeharkakoa, eta lurzoru-mota edozein dela ere, orubeak, partzelak, finkak edo lursailak lote edo finka berri edo lokabe bi edo gehiagotan zatitzea bada, aldi berean zein hurrenez hurren.
2. Partzelak zatitzeko egintzak, udalaren esku-hartzearen menpekoea izanik, hirigintzako partzelazio-izaerarik ez baldin badu, udalak hartarako beharrezkoa den banantze-lizentzia emango du.

### *39. artikulua. Hirigintzako partzelazioa*

1. Hirigintzako partzelazioa, legezko ondorio guztietarako, aurreko artikuluko 1. paragrafoan aurreikusten den egintza da, baldin eta egintza horren ondoriozko finkak, osorik edo zati batean, ondoko lurzoruetan badaude:
  - a) Hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian.
  - b) Lurzoru urbanizaezinean, lote, unitate edo finka berri edo lokabeetako edozein nekazaritza-sektoreko legeriak gutxieneko unitate gisa eskatzen duen azalera baino txikiagoa denean, edo 28. artikulua aipatzen dituen jarduera eta erabileretarako beharrezkoak diren azpiegiturak edo zerbitzu kolektiboak dagoeneko badituenean edo etorkizunerako aurreikusita daudenean, edo, edozein kasutan, ondorioa lurzorua urbanizatzea denean.
2. Partzelaziorako lizentziak legez emantzat joko dira, baina horien eraginkortasuna etenda egongo da, dagokion egintza formalizatzeko erabili den agiri publikoa udalean aurkeztu arte. Agiri horrekin batera, egintza baimendu duen lizentzia edo, bestela, lizentziaren leku-kotza osoa aurkeztu beharko dira, bai eta, beharrezko denean, partzelazioaren ondoriozko

orube, lote, partzela edo finka guztiak edo batzuk zatietzenak direla adierazi ere. Agiria udalean aurkezteko epea hiru hilabetekoa izango da, lizentzia eman denetik kontatuta, baina luzatu egin daiteke, behin bakarrik eta horretarako bidezko arrazoirik badago.

3. Nahikoa da aurreko paragrafoan jasotzen den epea eta, halakorik bada, epearen luzapena igarotzea, lizentzia iraungita geratzeko; eta horrela deklaratu da, interesdunei entzun ondoren.
4. Erabat deusezak dira lege honen aurka eta lurralde- eta hirigintza-plangintzaren aurka eman diren hirigintza-partzelaziorako udal-lizentzia guztiak.

#### **40. artikulua. Finka, partzela eta orubeen zatietasuna**

Zatietzenak izango dira honako finka, partzela eta orube hauek:

1. Lurzoru urbanizaezinean, lurralde- eta hirigintza-plangintzak eta nekazaritza-sektoreko legeriak gutxieneko gisa zehaztutako neurri berdina ala txikiagoak dituztenak, eta gainerako lurzoru-motetan, lurraldeko eta hirigintzako plangintzak gutxieneko gisa zehaztutako neurri berdina ala txikiagoak dituztenak. Ez zaio aurrekoari jarraituko, ordea, baldin eta finka, lurzoru edo orube mugakideetako jabeek zatiketaren ondorioz sortzen diren loteak aldi berean erosten badituzte, loteok biltzeko eta exijitutako gutxieneko neurriak dituen finka, partzela edo orube berri bat osatzeko asmoarekin.
2. Gutxieneko gisa exijitzen diren neurrien doblea baino gutxiago dutenak, salbu eta gutxienekoen gaineko soberakina aurreko idatz-zatiko asmo berarekin banandu ahal bada.
3. Hirigintza-erakigarritasuna azaleraren arabera esleituta dutenak, baldin eta azalera horri dagokion guztia materializatu bada.
4. Finka, partzela eta orube zatietzen gainean baimendutako eraikuntzei legez atxikita edo lotuta daudenak.

#### **41. artikulua. Hirigintzako partzelazioen araubidea**

1. Hirigintza-partzelazioa debekatuta egongo da honako kasu hauetan:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan, baldin eta lurzoru horrek ez badauka onartuta eta indarrean dagoen antolamendu xehaturik.
  - b) Hiri-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, baldin eta lurzoru ez badaukate onartuta eta indarrean dagoen urbanizatzeko jarduketa-programarik. Salbuespena izango da 49. artikuluan xedatutakoa.
  - c) Lurzoru urbanizaezin guztian eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.
2. Aurreko zenbakiko debekutik salbuetsita egongo dira hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko banantze-egintzak, baldin eta urbanizatzeko jarduketa-programa batean dauden lursailak hirigintza-erlaketako prozesura biltzeko derrigorrezkoak badira.

## 42. artikulua. *Birpartzelazioa*

1. Partzelaziotzat egikaritze-unitate bateko finkak multzokatzea joko da, beste zatiketa bat, planari doitutakoa, egite aldera. Eta horren ondorioz sortzen diren partzelak interesdunei esleituko zaizkie, bakoitzak dituen eskubideen heinean.
2. Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezake:
- a) Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak erregularizatzea.
  - b) Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne. Hartarako, eta hirigintza-antolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikusten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomi errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili beharko dira, 35. artikuluari jarraiki.
  - c) Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzoruaren kokatzea.
  - d) Lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.
  - e) Eragile urbanizatzaileari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.
  - f) Jabeei –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.

3. Artikulu honetako 2. paragrafoko e) eta f) idatz-zatiek xedatzen dituzten kasuetan, birpartzelatzeko erabili diren irizpideei jarraituko zaie finkak, lursailak edo orubeak esleitzeko. Bi modu hauetako edozein erabiliko da:
  - a) Jabearen eskubide den hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko beharrezko orube-azalera. Eraikigarritasun hori, hala badagokio, urbanizazio- eta kudeaketa-kostuak ordaintzeari lotuta geratuko da.
  - b) Urbanizazio- eta kudeaketa-kostuen balioari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna kendu ondoren, jabeari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko behar den orube-azalera.
4. Jarduketa integratu batean programa onartzeak, hain justu, birpartzelatzeko egoeran jar-tzen ditu jarduketan dauden lursailak, eta birpartzelatzeko eragiketa administrazio-bide-tik irmoa izan bitartean debekatuta egongo da partzelatzeko eta eraikitzeko lizentziarik ematea. Birpartzelazioa borondatez edo nahitaez egin daiteke, bai eta lurrean edo, bes-tela, ordeko kalte-ordainaren bidez ere.

#### **43. artikulua. Birpartzelazioaren araubidea**

1. Birpartzelazio-proiektua urbanizazioaren sustatzailearen, jabearen edo eragile urbaniza-tzailearen ekimenez egin daiteke, edo administrazio jarduleak zuzenean ere egin dezake bere kabuz. Betiere, ordea, udalak onartu beharko du.
2. Erregelamenduz ezarriko dira honako hauek:
  - a) Zein baldintzatan ez den beharrezkoa birpartzelazioa, eta zeinetan ez den gertatzen, beraz, aurreko artikuluan aipatzen den egoera.
  - b) Birpartzelazioaren eduki material eta formala.
  - c) Birpartzelazioa onartzeko prozedura, bereizita izapidetzen baldin bada. Edonola ere, ondoko arauak jarraitu beharko ditu:
    1. Hasierako finken titulartasuna eta egoera egiaztatu behar da, jabetza-erregis-troak jabariari eta kargei buruz emandako ziurtagiriaren bidez.
    2. Jakinarazpena egin behar zaie titular erregistratuei eta birpartzelazioak eragi-ten dien guztiei.
    3. Behin betiko onetsi baino lehen, proiektua jendaurrean jarriko da 20 egunez, eta zitazio pertsonala egingo zaie interesdunei.

3. Birpartzelazioari, ordezeko bezala, nahitaezko desjabetzea erregulatzen duten arauak aplikatuko zaizkio.

#### **44. artikulua. Birpartzelatzeko irizpideak**

Birpartzelatzeko proiektuak, betiere, ondoko irizpideak izan behar ditu jarraibide:

1. Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordiorik ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, lege hau garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.
2. Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorritz gero.
3. Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.
4. Udalari esleituako zaizkio nahitaezko eta dohainekeo lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu beharko da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birpartzelazioan bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.
5. Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.
6. Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada erai-

kuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.

7. Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubee-tan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arau-hauste larri-rik ekarri.
8. Birpartzelatzeko eragiketa guztiak derrigorrez islatu beharko dira behin-behineko likida-zio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da. Jabea hartzekodun garbia baldin bada, hasierako partzela edo orubea, bakarrik, dagokion kalte-ordaina aurretiaz ordainduz gero eta geroago behin betiko likidazioa egitekotan okupatu ahal izango da.

#### **45. artikulua. Birpartzelazioa onartzeko erabakiaren ondorioak**

1. Birpartzelazio-proiektua onartzeko erabakiak honako ondorio hauek izango ditu:
  - a) Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkie, eta lurzoru-ondarera bil-duko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilerei lotuko zaizkie.
  - b) Partzela zaharrak berriekin eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.
  - c) Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.
2. Ezin izango da eman eraikitze lizentziarik, harik eta egikaritze-unitatearen birpartzela-zioa onartzeko erabakia administrazio bidean finko izan arte.
3. Behin birpartzelazioaren behin betiko onespeneren erabakia administrazio bidean finkoa denean, Jabetza Erregistroan inskribatuko da, legeriak ezarritako modura.

#### **46. artikulua. Antolamenduarekin bateraezinak diren eskubideak eta kargak iraingitzea edo eraldatzea**

1. Subrogazio erreala dagoenean, baldin eta hirigintza-antolamenduarekin bateraezina den



eskubide edo kargarik bada, birpartzelatze-erabakiak eskubide edo karga horiek iraungi direla adierazi beharko du, eta dagokion kalte-ordaina ezarriko du. Eta erregistratzaileak horrela egiten dela jasoko du dagokion idazpenean. Eskubide edo karga horiek kreditu-eskubide bihurtzea lortu ahal izango dute beren titularrek. Kreditu horrek, hain zuzen, finka berriaren gaineko hipoteka-bermea edukiko du, eta kredituaren kopurua, bestalde, kargari ematen zaion balioarena izango da.

2. Subrogazio errealek eragiten ez dien finkak direnean, birpartzelatze-erabakiak iraungia-razi egingo ditu eskubide eta karga haiek.

#### **47. artikulua. Birpartzelazio ekonomikoa**

1. Birpartzelazioa ekonomikoa izan daiteke bi kasu hauetan: egikaritze-unitatean gertatzen diren eraikuntzako edo antzeko izaerako egoerak direla eta, ezinezkoa edo oso zaila baldin bada gutxienez unitate horren laurden baten birpartzelazio materiala egitea, edo hala onartzen baldin badute egikaritze-unitateko azalera osoaren % 60 baino gehiago ordezkatzten duten jabeek.
2. Birpartzelazio ekonomikoak bi gauza baino ez ditu egingo. Batetik, ordezeko kalte-ordainak ezarriko ditu; horrekin batera, dagozkien zuzenketak egingo dira hasierako finka, partzela eta orubeen konfigurazioan eta mugetan, eta dagozkien esleipenak egingo zaizkie onuradunei –onuradunen artean sartuko dira udala eta, jabea ez bada, eragile urbanizatzailea–. Eta bestetik, aurreko paragrafoko balizkoan, banatu egingo ditu birpartzelazio ekonomikoa justifikatzeko inguruabarrik ez duten lursailak.

#### **48. artikulua. Borondatezko eta nahitaezko birpartzelazioa**

1. Birpartzelazioa borondatezkoa edo nahitaezkoa izan daiteke. Nolanahi ere, aginduzkoa izango da onurak eta kargak berdinbanatu behar direnean.
2. Birpartzelatu daitekeen azalera guztia ordezkatzten duten jabeek udalari, denen arteko adostasunez eta agiri publikoan jasota, aurkezten dioten borondatezko birpartzelaziorako proposamena eta, hala badagokio, jabeok eragile urbanizatzailearekin batera aurkezten dutena, jendaurrean jarriko da 20 egunetan, eta zerbitzu eskudunek proposamen horri buruzko txostena emango dute. Udalaren onespena jaso ondoren, jabetza-erregis-

troan inskribatuko da, hipotekei buruzko araudian ezarritakoari jarraituta.

3. Ondoren zerrendatzen diren erakundeek egin eta sustatu dezakete nahitaezko birpartzelazioa:
  - a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haiek kide dituzten organismo edo erakundeek, udal-plangintza egikaritzeko.
  - b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatzeko edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko. Ahalmen hori izango dute, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren menpekoak diren, hari atxikita dauden edo administrazio hori kide duten organismo edo erakundeek ere, publiko zein pribatuak.
  - c) Herri-administrazioek, sektorean dituzten eskumenak jarduketa integratuen bidez erabiltzeko.
  - d) Ituntze Batzarrek eta eragile urbanizatzaileak, birpartzelazioa beharrezkoa denean urbanizatzeko jarduketako programa bat, onartua izan ondoren, egikaritzeko.
4. Aurreko paragrafoko a), b) eta c) idatz-zatietan zerrendatu diren erakundeek birpartzelazioan parte hartu ahal izango dute. Hartarako, konpentsazio ekonomiko bat ordainduko diote birpartzelazio-erkidegoari etorkizuneko urbanizazioaren kostuak kontura, hirigintza-erakigarritasunean parte-hartzea lortzeko konpentsazio ekonomiko modura.

***49. artikulua. Nahitaezko birpartzelazio-prozedurak dituen berezitasunak, urbanizatzeko jarduketa-programa onartu baino lehen egiten denean***

1. Kasuan kasuko urbanizatzeko jarduketa-programa onartu aurretik ere, nahitaezko birpartzelazioa egin eta sustatu ahal izango dute aurreko artikuluan zerrendatu diren herri-erakundeek.
2. Kasu horretan, ondorio guztietarako, ulertuko da birpartzelatzen diren lursailek ez dutela garatuak izateko behar adina baldintza, programaziorik ez dutelako.



### III. TITULUA

## **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA**

## HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI ETA HORREK LURRALDEAREN ANTOLAMENDUAREKIN DAUKAN HARREMANARI BURUZKOA

### *50. artikulua. Hirigintzako antolamendua*

1. Hirigintza-antolamenduak, hirigintzaren bidez, lurzoruaren hirigintza-zehaztapenak antolatzen ditu espazioaren eta denboraren aldetik.
2. Hirigintzako antolamenduak, gutxienez, ondoko ahalmenak edukiko ditu:
  - a) Udal-mugartearen azalera osoa hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura sailkatzea.
  - b) Udal-mugartearen kalifikazio orokorra egitea, erabilera nagusi ezberdineko zonetan zatituta.
  - c) Udal-mugarte osoan egiturazko antolamendua ezartzea, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, berriz, antolamendu xehatua.
  - d) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, bai gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun fisikoak, bai herritarren ongizaterako egokiak diren zuzkidurak adieraztea. Lurzoru urbanizaezinean, berriz, lurzoru hori zaintzearekin bateragarriak diren erabilerak zehaztea.
  - e) Zehaztea, kalifikazioaren bidez, plangintzak zein lurzorutan ezarriko dituen zenbait erabilera babestu jakini lotuta dauden eraikuntzak; horien artean, babes publikoko araubide bato atxikitakoak diren etxebizitzak.
  - f) Lurzoruaren erabilera arautzea, eta orobat lurzoru horren gainean egingo diren obra-mota guztiak baimentzeko baldintzak ere.
  - g) Hirigintzaren antolamendua egikaritzeko beharrezkoa den programazioa egitea.
  - h) Berritu edo birgaitu egingo diren eremuak mugatzea, bai eta udalerriko ondare urbanizatu eta eraikia babesteko arauak ere.
  - i) Hala badagokio, landa-guneak eta lehentasunez erosteko zein atzera eskuratzeko eskubideei atxikitako eremuak mugatzea.

3. Hirigintzako antolamendua kategoria bitan sailkatzen da:
  - a) Hirigintzaren egiturazko antolamendua
  - b) Hirigintzako antolamendu xehatua

### **51. artikulua. Hirigintzako antolamenduaren eremuak. Areak eta sektoreak**

1. Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, areatzat, hain zuzen, hiri-lurzorua antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.
2. Era berean, sektoretzat, hain zuzen, lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.

### **52. artikulua. Lurraldearen antolamenduaren nagusitasuna**

1. Hirigintzako antolamendu eta plangintzaren artean eta lurraldearen antolamendurako tresnen artean dagoen harremana azken horiek arautzen dituen legeriak eraentzen du.
2. Lurraldearen antolamendurako tresnak indarrean sartzeak ondorio hauek izango ditu:
  - a) Antolamendu horren zehaztapenak hirigintzako antolamendu eta plangintzakoei nagusituko zaizkie, bai horien artean kontraesan edo bateraezintasunik dagoenean, bai aplikazio eta eragin zuzeneko arau lotesleak direnean, bai eta lurraldearen antolamendurako legeriaren arabera egoki denean ere.
  - b) Ukitutako hirigintza-plangintza interpretatu eta aplikatzeko orduan, lurraldearen antolamendurako tresnen zehaztapen enparau guztien eraginkortasun oso eta eraginkorrena lortzeko modurik aldekoena hautatuko da.
3. Aurreko lerroaldean ezarritakoa horrela bada ere, lurraldeko plan partzial bat onartzen baldin bada eta horren ondorioa dagoeneko indarrean dagoen plan orokor baten egiturazko antolamenduan eragin funtsezkoa izatea baldin bada, plan hori berrikusteko edo, hala badagokio, aldatzeko prozedura hasiko da legearen aginduz, lurraldeko plan partzialaren zehaztapenak plan orokorrarenean modu egokian txertatu eta integratze-arren.

### 53. artikulua. Hirigintzaren egiturazko antolamendua

Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, era honetako zehaztapenak osatzen dute egiturazko hirigintza-antolamendua:

1. Orokorrean:
  - a) Udal-mugarte osoan, hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako estrategia zehaztea.
  - b) Udal-mugarte osoan, lurzoria hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura sailkatzea, eta lurzoru urbanizagarrian lurzoru sektorizatua eta lurzoru sektorizaturagabea bereiztea.
  - c) Lurzoruaren kalifikazio globala egitea. Hartarako, zonatan zatituko da lurzoru guztia, eta, gainera, erabilera publikoko eta erabilera pribatuko zonak bereiziko dira.
  - d) Epeak finkatzea garapeneko plangintza egin eta onartzeko eta lurzoruaren programazioa egiteko.
  - e) Jarraibideak ezartzea ingurumena babesteko, natura zaintzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak –kultura-ondareari dagozkionak, bereziki– defenditzeko.
  - f) Sistema orokorren sarea zehaztea, hirigintzaren garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia ziurtatzeko modukoa, erabilera kolektiboko espazioen kalitatea eta funtzionaltasuna bermatuta. Halaber, sistema horiek egikaritze-eremu jakinei lotzea edo, hala badagokio, haietan sartzeta, sistemok eskuratzeko eta, antolamendu zehatzeko eremu bat edo batzuk garatzeko funtzionalki beharrezkoak direnean, sistemok egikaritzeko eta kostua asumitzeko ere bai.
  - g) Zehaztapenak finkatzea babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko eta zuzkidura-egoitzetarako erreserbak egiteko.
  - h) Irizpideak finkatzea lurzoruak, areak edo sektoreak sailkatzeko espazio-eremuen mugapena xeheki berraztertu ahal ozateko –horrek, ordea, ez du ekarriko egiturazko antolamendua aldatzerik–. Hartarako, parametro eta inguruabar objektiboak finkatuko dira, errealtate fisikoari egokitzeko eta plan orokorraren helburuak errespetatzeko.
2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, gainera:
  - a) Lurzoru-mota horien perimettoa mugatzea.
  - b) Hiri-lurzoruan, plan berezi bidez antolatuko diren areak zehaztea; eta lurzoru-urbanizagarrian, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea.

- c) Aurreikusten diren hirigintza-erakigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bate-ragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehieneko erakigarritasun-ehunekoa ere adierazita.
  - d) Tokiko sistemen oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak zehaztea. Lurzoru urbanizagarriaren kasurako, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok sendotzea ere sartuko da.
3. Lurzoru urbanizagai sektoretu gabeen:
- a) Sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak finkatzea. Hala badagokio, egin daitez-keen jarduketan gehieneko eta gutxieneko magnitudeak adieraziko dira.
  - b) Azpiegiturekiko eta lehendik diren edo aurreikusita dauden sistema orokorren sare-arekiko loturak zehaztea.
  - c) Erabilera bateraezinak edo debekatuak esleitzea, bai eta baimendu edo ezar litez-keen erabilerak ere.
  - d) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.
4. Lurzoru urbanizaezinean:
- a) Lurzorua kalifikatzea. Gainera, lurraldearen antolamendurako tresnetan lurzoru horretarako aurreikusten diren kategoriak jasoko dira, eta, hala badagokio, plan-gintza orokorrak egokituz jotzen dituen antolamenduko azpikategoriak erantsiko dira.
  - b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea. Gainera, lurzoru-mota horren berezko kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiko dira.
  - c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.
  - d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak zehaztea. Elementu horien oinarrizko parametroak ere adieraziko dira.
  - e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

## **54. artikulua. Sistema orokorren zuzkidura-sarea**

1. Zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorrak ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libre eta ekipamenduko kolektibo publi-koak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio-azpiegiturak eta -sareak, plan-gintza-eremu bat baino gehiago hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz..



2. Plan orokorrean hiri-bilakaerarako eta lurzoruaen ekupaziorako estrategiaren arabera beharrezkotzat jotzen diren elementu guztiak hartu beharko ditu, bere barruan, sistema orokorren sareak. Eta gutxienez elementu hauek, bakoitza bere erreserbarekin:
  - a) Espazio libreak eta jabari eta erabilera publikoko berdeguneak; horien proportzioa ez da izan behar 78. artikuluan jasotzen dena baino txikiagoa.
  - b) Titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak; adibidez, hezkuntza-, kultura-, osasun-, asistentzia-, kirol- eta administrazio-erabileretarako.
  - c) Era guztietako zerbitzuak sarean emateko azpiegiturak, emate horren araubidea edozein delarik ere. Eta, edozein kasutan, urbanizazioa definitzen duten zerbitzuak ematekoak, eta bereziki zerbitzu hauek: ibilgailu eta oinezkoentzako bidea, uraren eta energia elektrikoaren hornidura, saneamendua, argiteria, telekomunikazioak, eta ibilgailuen aparkalekua. Azpiegitura horien artean sartuko dira, halaber, gaur egun eta etorkizunean, teknikaren bilakaeraren arabera, eraikuntza guztiek zeinek bere erabilerarako eduki beharko dituzten zerbitzuak ematekoak. Zehaztu egin beharko dira, gainera, azpiegitura horien eraginkortasuna –dagozkien zerbitzuen euskarri gisa– eta funtzionaltasuna bermatzeko behar diren babes-neurriak, bai eta azpiegitura horiek garatzeko aurreikuspen orokorrak ere.
  - d) Bide publikoak, oinezkoentzako bideak eta ibilgailuentzako bideak. Bide horiek zuzkiduren sareko elementu guztiak lotuko eta komunikatuko dituzte beren artean, elementuok sare bakar bezala funtzionatzea bermatzeko.
  - e) Ekipamendu kolektibo pribatuak; esaterako, merkataritzakoak, erlijiosoak, kultura-koak, irakaskuntzakoak, kirol-koak, osasunekoak, laguntzakoak, zerbitzu teknikoetakoak eta garraioak, bai eta interes publikoa edo gizarte-interesa duten gainerako ekipamendu pribatuak. Ekipamenduok ezin dira inola ere zuzkidura publikoen ordezkotzat hartu.
  - f) Egiturazko antolamenduak hala ezarriz gero, babespeko bizitegi-zuzkidura, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatu diren lursailen lurrazal-eskubidearen jabetzak osatzen duena. Nolanahi ere, etxebizitza horien okupazio-erregimena lurrazal-eskubidez edo errentamenduz gauzatu ahal izango da.

## **55. artikulua. Egiturazko antolamenduaren arau bereziak**

1. Egiturazko antolamenduaren definizioak ondoko arauak errespetatu behar ditu:
  - a) Hiri-bilakaerarako eta lurzoruaen okupaziorako estrategiak hirigintzako garapenaren segida logikoa zehaztu behar du. Horretarako, urbanizazio berri bakoitza udaleko hiri-bilbean txertatu ahal izateko bete behar diren baldintza objektiboak ezarriko ditu; hala, lehentasunen oinarritzko hurrenkera definituko du jarduketa integratuent-

zat, bai eta jarduketon programazioa egin ahal izateko bete behar diren baldintzak ere.

- b) Eraikita dauden gune historikoak mugatu eta bereiziko ditu egiturazko antolamenduak, horiek zaintzeko, bai eta degradatutako eremuak ere, horiek birgaitu edo berritzeko.
2. Tokiko sistemen sarea ez da egiturazko antolamenduaren parte izango, baldin eta plangintzaren aurreikuspenak garatuz sistema orokorren sarea osatzen badu, hiri-lurzoru finkatugabeen zein lurzoru urbanizagarrian.

## **56. artikulua. Hirigintzaren antolamendu xehatua**

1. Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztaperik hauek ezarri behar ditu:
- a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxienezko zuzkidurak.
  - b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.
  - c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.
  - d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.
  - e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxienezko ehunekoak finkatu.
  - f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.
  - g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzeko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.
  - h) Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.
  - i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.

- j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.
  - k) Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxieneko partzela ere zehaztu beharko da.
  - l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen.
2. Hiru-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarria, plan orokorrean hala mugaturik dagoen area edo sektore osoa hartu behar du bere baitan antolaketa-plangintza xehatuak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurrik jasotzen duen edo ez begiratu gabe.

## **57 artikulua. Tokiko sistemen zuzkidura-sarea**

1. Tokiko sistemen saretzat honako hau hartuko da: antolamendu xehatuan definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.
2. Tokiko sistemen sareak, inola ere, dena delako eremuan zuzen eta gaurko eta aurreikositako beharrazinei egokিতuta funtzionatzeko beharrezkoak diren elementu guztiak eduki ditu. Hartarako, tokiko sistemen sareak elementu hauek izango ditu:
  - a) Berdeguneak eta espazio libreak; adibidez, hiri-parkeak, lorategiak eta plazak. Horien proportzioa ez da izango 79. artikuluan jasotzen dena baino txikiagoa.
  - b) Titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak; adibidez, hezkuntza-, kultura-, osasun-, asistentzia-, kirol- eta administrazio-erabileretarako. Xede horrekin erreserbatu beharreko lurzoruak ez dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak.
  - c) Orotariko zerbitzuak sarean emateko azpiegiturak, emate horren araubidea edozein delarik, eta, edozein kasutan, urbanizazioa definitzen dutenak, bereziki, ondokoak: ibilgailu eta oinezkoentzako bidea, uraren eta energia elektrikoaren hornidura, saneamendua, argiteria, telekomunikazioak, eta ibilgailuen aparkalekua. Hor sartuko dira, halaber, gaur egun edo etorkizunean, eta teknikaren bilakaeraren arabera, eraikuntza guztiek bakoitzak beren erabilerarako izan beharreko azpiegiturak. Zehaztu egingo dira azpiegitura horiek zerbitzuen euskarri gisa duten eraginkortasuna.

sunak eta beren funtzionaltasuna bermatzeko behar diren babes-neurriak, bai eta azpiegitura horiek garatzeko aurreikuspen orokorrak ere.

- d) Bide publikoak, oinezkoentzako bideak eta ibilgailuentzako bideak. Bide horiek zuzkidura eta ekipamenduen sareko elementu guztiak lotuko eta komunikatuko dituzte beren artean, elementuok sare bakar bezala funtzionatzea bermatzeko.
- e) Ekipamendu pribatuak; adibidez, merkataritza-, kultura-, hezkuntza-, kirol-, osasun-, asistentzia-, erlijio- eta garraio-erabileretarako. Hartarako lurzoruak ez dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak.

### **58. artikulua. Antolamenduetako zehaztapenen maila hierarkikoa**

- 1. Hirigintzaren egiturazko antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila hierarkikoa izango dute. Plan orokorrak dakartzan gainerako zehaztapenek, berriz, antolamendu zehatzaren maila izango dute.
- 2. Hirigintzaren antolamendu xehatuaren zehaztapenek dena delako garapen-plangintzaren berezko maila hierarkikoa izango dute.
- 3. Antolamendu xehatuak dakartzan zehaztapenek ezin dute egiturazko antolamenduak dakartzanen aurkako ezer esan, non eta aurretiaz edo aldi berean ez den dena delako plan orokorra aldatzen edo berrikusten.
- 4. Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren artean inolako kontraesanik baldin badago, plan orokorrak dakarren egiturazko antolamenduak izango du lehentasuna.

# HIRIGINTZA ANTOLATZEKO PLANAK ETA GAINERAKO TRESNAK

### 59. artikulua. *Plan-motak*

Planek egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren mailetan egiten dute hiri-gintzaren antolamendua, sailkapen honen arabera:

1. Egiturazko antolamenduko planak:
  - a) Hiria antolatzeke plan orokorra
  - b) Plangintza orokorreko bateragarritze-plana
  - c) Sektorekatze-plana
2. Antolamendu xehatuko planak:
  - a) Plan partzialak: lurzoru urbanizagarri sektorekatu gisa zehazturiko sektoreen antolaketari azken bultzada emateko dira, plan orokorrean edo sektorizatze-planean hala ezartzen denean.
  - b) Hiri-antolamenduko plan bereziak: antolamendua hiru-lurzoruko area jakin batzuetan burutzeko dira, plan orokorrean hala ezartzen denean.
  - c) Plan bereziak: plan orokorren egiturazko antolamendua garatzeko dira, edo plan horietatik autonomoak, hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe helburua hauetako edozein dutenean:
    1. Itsasertza antolatzea.
    2. Barruti eta multzo historikoak eta artistikoak antolatzea, eta kulturaren aldetik edo arkitekturaren aldetik interesgarriak diren higiezinak zaintzeko eta, beharrezkoa bada, berrituratzeko zehaztapenak adieraztea.
    3. Paisaia eta ingurumena babestea eta hobetzea edo udalerriko landa-guneaak mugatzea eta antolatzea.
    4. Azpiegituren eta zuzkidura publikoen erabilgarritasuna babestea.
    5. Kale-aldea edo baserri-aldea zaintzea eta hobetzea.
    6. Hiri-hobekuntzako eta -berrikuntzako jarduketak egitea eta hiri-lurzoruan zuz-

kidura publikoak sortzea.

7. Azpiegiturak, zuzkidurak eta ekipamenduak jartzea eta definitzea, lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean 28. artikuluan aurreikusitako mugak errespetatuta.
8. Eta helburu horien antzeko beste edozein.

## ***60. artikulua. Hirigintza antolatzeko gainerako tresnak eta tresna osagarriak***

1. Hirigintzaren antolamendu xehatua lege honetan xedaturiko moduan finkatzeko tresna lagungarriak, hain zuzen, xehetasun-azterketak dira.
2. Hirigintza antolatzeko tresna osagarriak, berriz, ordenantzak eta katalogoak dira.

## **Lehenengo atala** **Hiria antolatzeko plan orokorra**

## ***61. artikulua. Plan orokorraren eduki sustantiboa***

Antolaketa dela eta, hiria antolatzeko plan orokorrak zehaztapen hauek finkatzen ditu:

- a) Gutxienez, udalerri osoaren egiturazko antolamendua eta plan orokorrak hiri-lurzoru finkatuan sartzen duen hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua.
- b) Nahi izanez gero, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren eta plan orokorrean hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartu gabeko hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua. Antolamendu hori, nolanahi ere, antolamendu xehatuko plangintzan arautzeko utz daiteke.

## ***62. artikulua. Agiriak***

1. Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez:
  - a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, era-

- bakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.
- b) Ingurumen-kaltari buruzko aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzorua planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartzegaitasuna ere kontuan izan.
  - c) Informazio-planoak.
  - d) Egiturazko antolamenduaren planoak.
  - e) Antolamendu xehatuaren planoak.
  - f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.
2. Plan orokorretan hirigintzarako eta eraikuntzarako katalogoak eta ordenantzak ere sartu ahal izango dira.

## Bigarren atala

### Plangintza orokorra bateragarri egitea

#### *63. artikulua. Plangintza orokorra bateragarri egitea*

1. Udalerrri bat baino gehiagoren mugako inguruetan, hirigintza-garapenaren ezaugarriak eta beharrak direla-eta, beharrezkoa baldin bada tartean diren plan orokorren egituren antolamendua koordinatzea eta lan hori egingo duen lurralde-antolamenduko tresnarik ez baldin badago, ukitutako udalek bateragarritze-plan bat egiteko akordioa har dezakete. Eta, halako akordiorik ez badago, ukitutako udaletako edozeinek bere esku du lurralde historikoko dagokion organoari gai horri buruzko txosten loteslea eskatzea. Bateragarritze horrek lurralde historiko bat baino gehiago hartzen baditu bere baitan, Jaurilaritzaren Kontseiluak egin beharko du txosten hori, Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak aldeko proposamena egin ondoren.
2. Bi hilabeteko epea izango dute txostena egiteko, eta berrikusketa- edo, hala badagokio, aldaketa-prozesuari hasiera ematea ekarriko du, ukitutako plan orokorretan txosteneko zehaztapenak behar bezala jasotzeko eta txertatzeko.

3. Plangintza orokorraren bateragarritze-planen edukia formalizatzeko, gutxienez, plan orokorrerako behar diren antzeko agiriak erabili beharko dira, eramangarritasun-azterketa izan ezik. Agiri horiek, hori bai, bateragarritu beharreko sektoreari buruzkoak izango dira soilik.

## **Hirugarren atala** **Sektorekatze-planak**

### **64. artikulua. Sektorekatze-planak**

1. Sektorekatze-planak tresna batzuk dira, hirigintzaren egiturazko antolamendurako zehaztapen batzuk ezartzeko erabiltzen direnak, zehaztapen horiekin lurzoru urbanizagarri sektoretugabe gisa sailkatutako lursailak hirigintza eginez eraldatzeko.
2. Sektorekatze-planek osatu egiten dute, eraldatze-ekimen bat duen lurzoru urbanizagarri sektoretugabe horren gainean, plan orokorraren egiturazko antolamendua. Eta bere helburuak iristeko, sektorekatze-plan orok baldintza hauek bete behar ditu:
  - a) Dakartzan zehaztapen guztiek koherenteak izan behar dute lurraldearen garapen eramangarriko estrategia orokorrekin.
  - b) Hirigintzako proposamen berriak ondo txertatu behar ditu udal-antolamenduaren egiturari —dagokion plan orokorrean egongo da definiturik egitura hori—.
  - c) Egiturazko zehaztapenak finkatu behar ditu, zehaztapen horiei lotu dakizkien gero bai plan partzialen antolamendu xehatuko zehaztapenak, bai egikaritzeko beharrezko kudeaketa-tresnak.

### **65. artikulua. Sektorekatze-planen edukia**

1. Sektorekatze-planetan zehaztapen hauek jaso behar dira gutxienez:
  - a) Sektorizatu beharreko lurzoru mugatzea, hirigintza bidez eraldatzeko, eta lurzoru hori antolatzeko oinarritzko baldintzak zehaztea.
  - b) Sistema orokorren parte izan behar duten lursailak kalifikatzea, sektore berriaren barruan dauden edo ez kontuan izan gabe. Kalifikazio horrek, ordea, lursailok udal-



- egituran txertatzea eta aipatutako sistemak ezartzeko beharrezko lurzorua lortzea bermatu beharko du.
- c) Proposamenak udalaren eramangarritasun-estrategia errespetatzea bermatzea, konpromiso zehatzen bidez.
  - d) Lege honetan lurzoru urbanizagarri sektorekaturako jasota datozen egiturazko antolamenduko zehaztapen guztiak.
2. Sektorekatze-planek, inola ere, proposatzen duten sektorerako antolamendu xehatu osoa ere egin eta bere edukian zati modura jaso ahal izango dute. Antolamendu xehatu horrek, nolanahi ere, plan partzialei edukien aldetik eskatzen zaizkien baldintzak bete beharko ditu, eta hori eginez gero, ez da izango plan partzialik idatzi, izapidetu eta onartu beharrik.
  3. Sektorekatzearen ondorioz, baliteke sistema orokorreko sareko osagai batzuk definitu beharra, handitu beharra edo sendotu beharra izatea; kasu horretan, sustatzen den sektorearen barruan egon ez arren, osagai horiek ere sektorekatze-planaren parte izango dira. Hori dela eta, irizpide orokor modura, sektorekatze-planak, betiere, sistema orokorren saretik plan orokorrean aurreikusita dauden elementuak handitzeko edo hobetzeko lanei emango die lehentasuna. Hala ere, lehenagotik dauden sareekin –bereziki azpiegitura-sareekin– loturak izateko premiazko elementu berriak ere definitu beharko ditu.
  4. Sektoreko edo sektoreetako toki-sistemen sareen kalifikazioa egingo du sektorekatze-planak. Nolanahi ere, tokiko sistema gisa kalifikatutako lurzoruen azalerak ez dira izango, inoiz, lege honetan eta legea garatzeko xedapenetan urbanizagarri sektorekatu gisa sailkatutako lurzoruen azalerak baino gutxiago.
  5. Sektorekatze-planak justifikatu beharko du sektore barruko eta kanpoko azpiegiturak eta zerbitzuak nahikoak direla proposamenaren beharризanei erantzuteko.

## 66. artikulua. Agiriak

Gutxienez, agiri hauek osatuko dute sektorekatze-plana:

- a) Memoria bat, bi zati hauek izango dituen. Alde batetik, plan orokorrak, lurralde-plan-gintzak edo sektore-xedapen aplikagarriek bai sektoreak mugatzeari buruz ezarritako baldintzak bai sektoreak antolatzeke ezarritako oinarritzko baldintzak bete direla ziurtatu-

ko du. Eta bestetik, alternatiba posibleen artetik proposatu den antolamendua justifikatzeko garrantzitsua den informazio guztia jasoko du.

- b) Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, lurraldea erabiltzeko eta hirigintza garatzeko aukeratutako eredua eramangarria dela, eta bestetik, eredu hori, dituen ekimen- eta kudeaketa-ahalmenak eta ekonomia- eta finantza-aukera publikoak eta pribatuak kontuan izanik, bideragarria dela.
- c) Sektore-azterketak. Aztergaia, bereziki, sektorekatzeak sistema orokorren sare publiko guztietan banan-banan dakartzak ondorioak izango dira, lurzorua kalifikatzeko beharrak eta sareak sendotzeko edo berritzeko beharrak zehaztu ahal izateko.
- d) Memoria bat, ingurumen-kalteari buruzko aurreztiazko txostena bete dela azaltzeko. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzorua planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan.
- e) Informazio-planoak.
- f) Egiturazko antolamenduaren planoak.
- g) Beharrezkoak badira, antolamendu xehatuaren planoak.
- h) Hirigintzako arauak. Hirigintzarako eta eraikuntzarako ordenantzek ere arau horien artean egon behar dute.

## Laugarren atala

### Antolamendu xehatuko plangintza. Plan partzialak eta plan bereziak

#### **67. artikulua. Plan partzialen esparrua eta edukia**

1. Plan partzialen xedea, hain zuzen, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze-planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.

2. Sektorearen azalera guztiak, oso-osorik, lurzoru urbanizagarri sektorekatu modura sailkatu egon behar du, eta sailkapen horretan ezin du etenik eduki. Sektoreek, bestalde, egikaritze-unitate bat edo gehiago eduki dezakete. Unitate horiek plan partzialean edo urbanizatzeko jarduketa-programan egongo dira definiturik.

## **68. artikulua. Plan partzialetako agiriak**

Plan partzialen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

- a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrak ezarritako egiturazko eta zuzentzarazko antolamenduari egokitzea.
- b) Informazio-planoak.
- c) Antolamendu xehatuaren planoak.
- d) Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- e) Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak.
- f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

## **69. artikulua. Plan berezien esparrua eta edukia**

1. Plan bereziek bi esparru-mota har ditzakete antolamendua egiteko: batetik, udalerri osoa edo udalerriaren zati bat, lurzoru-mota bat edo gehiago hartuta, eta bestetik, plangintza orokorrak definitutako edo plan bereziak berak bere xedearekin bat etorritik zehaztutako esparru edo area jakin bat.
2. Plan berezien antolamendua, hain zuzen, planon xederako beharrezko diren zehaztapenen bidez egiten da, betiere dena delako plan orokorrak, hala badagokio, ezarritakoa betez.

3. Plan partzialetarako aurreikusitakoen antzekoetan formalizatuko dira plan bereziaren zehaztapenak ere; agiriaren edukia, ordea, beren xedera moldatuko dute plan bereziek. Urbanizaezin modura sailkatutako lurzorua ukitzen badute osorik edo zatiren batean, ingurumenarekiko kaltea neurtzeko arauetan eskatzen diren agiriak ere jaso beharko dituzte.

## **70. artikulua. Hiri-antolamenduko plan berezia**

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiri antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzorua areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agiritan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiri antolatzeko plan berezia.

## **71. artikulua. Hiri berrikuntzako plan berezia**

Hiri-berrikuntzako plan berezien helburua honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiri berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.

## **72. artikulua. Babes eta zaintza plan berezia**

1. Babes- eta zaintza-plan berezien xedea da plan orokorretan jasota dagoen antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Beharrezkoa bada, plan orokorrean jaso gabeko beste babes-arau osagarriak ere zehaztu dezake plan bereziak.
2. Plan bereziak babestu eta zaindu beharreko guneak eta gauzak hauek izan daitezke: itsasertza, paisaia, hiriguneak edo landaguneak, eraikizunak, instalazioak, baratzeak, ereintzak, basoak eta ibaietako ekosistemak, eta orobat beste elementu natural edo artifizial oro ere.

3. Babes- eta zaintza-plan bereziak, orobat, halakotzat kalifikatutako eta sailkatutako ondakin kulturalen babes-araubidea ere jasoko du –bakoitzaren hasierako eta deklarazioko espedienteen arabera–, eta babes-araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du.
4. Babes- eta zaintza-plan bereziek osagai hauek izango dituzte: antolamendu xehatuari dagozkion zehaztapenak, erdietsi behar dituzten helburuen arabera agiriak, eta, gutxienez, plan partzialek eduki beharreko agiriak; eta, horiez gainera, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruari osotasunean edo zati batean eragiten baldin badie planak, ingurumen-eragina ebaluatzeko arautegiak agindutako agiriak.

## Bosgarren atala Hirigintza antolatzeke gainerako tresnak

### *Lehenengo azpiatala Xehetasun-azterketak*

#### **73. artikulua. Xehetasun-azterketak**

1. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitze-ko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.
2. Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:
  - a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
  - b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

- c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.
3. Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.

## 74. artikulua. Agiriak

Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

1. Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.
2. Informazio-planoak.
3. Antolamenduaren planoak.

### *Bigarren azpiatala* *Hirigintzako antolamenduaren tresna osagarriak*

## 75. artikulua. Udal-ordenantzak, hirigintzako antolamenduaren osagarri

1. Toki-araubidearen legeriaren arabera, eraikitzeko eta urbanizatzeko ordenantzak onartu behar ditzuzte udal guztiek.
2. Urbanizazioa badute xede, udal-ordenantzetan gauza hauek denak egon behar dira arauturik: gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak, proiektuen gutxieneko edukiak, proiektuak

onartzea eta benetan egikaritzea, urbanizazio-obra guztiak jasotzea eta mantentzea, bai eta hiri-altzariak jasotzea eta mantentzea ere. Eta ibiltzeko arazoak dituztenei bidea errazte aldera, urbanizazio-obrek bete beharreko baldintzak ere zehaztu behar dira udal-ordenantzetan. Gutxienez, indarrean dauden legeetan agindurik datozenak bete beharko dituzte.

3. Eraikuntza badute xede, udal-ordenantzetan gauza hauek denak egon behar dira xehe-xehe arauturik, kasuan kasuko eraikitze-egintza baimentzeko eskatuko baitira: ezaugarri morfologikoak eta estetikoak, segurtasun-baldintzak, estabilitate-baldintzak, estankotasun-baldintzak, errazbideak, osasungarritasun-baldintzak, funtzionalitate-baldintzak eta, gainera, ez hirigintzako eraikigarritasuna ez lurzoruaren zertarakoa definitzen ez duten gainerako baldintza guztiak. Planen antolamenduak ezarritako baldintzak betetzea ere eskatuko da baimena emateko.
4. Ahal dela, energia aurrezteko irizpideak, kutsadura gutxiago isurtzeko irizpideak eta arkitektura bioklimatikoak dakartzan irizpideak beren baitan biltzen saiatuko dira udal-ordenantzak. Eta azken irizpide-sail horri leku bat uztearren, udal-ordenantzek udalerriko ezaugarri fisiko eta klimatikoei buruzko azterlan bat jaso beharko dute memoria justifikatiboan; esate baterako, haizeak batez ere nondik jotzen duen, eguzkiak non jotzen duen gehien edo ezaugarri geologikoak nolakoak diren aztertzeko. Eta, horrela, oinarri bat dagoeneko jarria izango dute, gero, araubidean, arkitektura bioklimatikoaren irizpideak ere jaso ahal izateko; adibidez, eraikuntzak nora begira jaso behar diren, zer erlazio izan behar den espazio librean eta eraikinen garaieraren artean, nolakoa izan behar den isolamendu termikoa edo zeintzuk izan behar diren eraikinetako eguraste-baldintzak.

## **76. artikulua. Katalogoak. Agiriak**

1. Hirigintzako antolamenduan babestu beharreko ondasun naturalak eta artifizialak zein diren zehaztu eta zerrenda batera biltzen ditu katalogoak. Haien ezaugarriak ere jasotzen ditu, eta, beharrezkoa bada, zein maila edo kalifikazio dagokien –aplikatzekoa den legearen arabera– eta babesa arautzeko zehaztapenak zein planetan dauzkaten ere zehazten du.
2. Independienteak izan edo ez, katalogoak plan orokorrarekin batera izapidetu eta onar daitezke.

3. Itxuraz, katalogoaren edukia administrazio-erregistro irisgarri bat izango da. Baliabide telematiko bidez ere iritsi ahal izango da hartara, eta erregistratutako ondasunen koka-penari, ezaugarriei eta babes-araubideari buruzko nahikoa informazio eman beharko du.



## KOPURUAK ETA ESTANDARRAK

### *77. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak*

1. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eta jarduketa integratu bidez egikaritzen diren hiri-lurzoru finkatugabeetan, lurzoru metro koadro bakoitzeko 2,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu arearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun gordina.
2. Baina, partzelen, morfologiaren eta eraikin-moten ezaugarriak zaindu beharrez, baliteke hiri-berrikuntzako lan batzuetan, nahiko arrazoiz, ezinezkoa izatea gehieneko hirigintza-eraikigarritasun hori betetzea. Halakoetan, eta salbuespen modura betiere, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko aukera ere badago, baina, aurretiaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko txostena eta Jaurilaritzaren Kontseiluaren baimena beharko dira.
3. Erabilera nagusia bizitegirakoa izango duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 1,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako. Indize hori 1,10 izango da, baldin eta 7.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrian badira eta, horrez gainera, Bilbo, Donostia eta Gasteizko udalerriak barruan dituzten area funtzionaletan sartuta ez badaude –Lurralde Antolamendurako Norabideetan daude definituta area funtzionalak–.
4. Era berean, jarduketa integratuen bidez egikaritzen den hiri-lorzoru finkatugabeko area bakoitzean eta batez ere bizitegiatarako erabili behar den lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,40 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura

publikoez bestelako erabileretarako. Alabaina, hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Lege honen arabera etxebizitza babestuetarako lurzorua gorde beharrik ez duten udalerrietan, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,25 metro koadroko sabai-indizea aplikatu, eta horren emaitza izango da gutxieneko eraikigarritasun fisikoa.

5. Batez ere industrietarako eta hirugarren arlorako erabili behar diren hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, area edo sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute, gutxienez, eraikinek.
6. Salbuespen modura, eta udalerriko hirigintzaren baldintzek hala eskatzen dutenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko irizpena ematen badu, Jaurilaritzaren Kontseiluak baimena eman dezake artikuluko 3. paragrafoan zehazturiko gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna gehienez ere % 10 hantitzeko, edo artikuluko 4. paragrafoan zehazturiko gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna gehienez ere % 20 txikitzeko.

### ***78. artikulua. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako erabili behar diren lursailak eta eskubideak gordetzeko estandarrak***

1. Hiria antolatzeko plan orokorren egiturazko antolamenduan, lurzoruaren azalera jakin bat espazio libreen sareko zuzkidura publikoetarako utzi beharko da, berdeguneetarako eta hiri-parkeetarako erabiltzeko. Azalera horrek plangintzan aurreikusitakoa izan beharko du gutxienez, hau da, lehenagotik dagoen azalera sartuta, 5 metro koadro biztanleko. Gordetako azalera hori ezin izango da zenbatu hurrengo artikuluko 2. paragrafoko a) idatz-zatiko ondorioetarako.
2. Aurreko paragrafoan xedaturikoaren ondorioetarako, eta ez beste ezertarako, baliokidetzatza hau ezartzen da: hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, etxebizitzetarako erabili beharreko azalera eraikian, biztanle bat 25 metro koadroko. Baliokidetzatza hori berrikusi egin daiteke, erregelamendu bidez, familiaren egituraren bilakaera eta etxebizitzaren batez besteko ezaugarrien bilakaera ikusita.
3. Babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko sailkatutako lursailei dago-kienez, hiria antolatzeko plan orokorren egiturazko antolamenduak bizitegi-zuzkidura

babesturako gorde ahal izango du lursail horien lurrazal-eskubidea. Nolanahi ere, etxebizitza horien okupazio-erregimena lurrazal-eskubidez edo errentamenduz gauzatu ahal izango da.

**79. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak**

1. Erregelamendu bidez egongo da zehazturik zenbat lursail gorde behar diren, hiri-lurzoru finkatugabeen, tokiko sistemen sareko erabilerarako zuzkidura publikoetarako.
2. Erabilera nagusoa bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatuan lurzoru-erreserba hauek gorde beharko dira, gutxienez:
  - a) Tokian tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru. Erreserba horretan, sektorearen azalera guztiaren % 15, gutxienez, berdeguneetarako eta espazio libreetarako erabili beharko da; azalera horretan, gainera, ez dira kontatuko sektorean sartutako sistema orokorrak.
  - b) Ibilgailuen aparkalekuetarako: titularitate pribatuko partzeletan, zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,35 aparkaleku; eta zuzkidura publikoko erabileretarako, berriz, konputatze berdina eginda, sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,15 aparkaleku. Zuzkidura publikoetako aparkalekuen ezaugarriak erregelamendu bidez zehaztuko dira.
  - c) Tokian tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako: zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurzoru.
  - d) Landareetarako: bizitegiarako lurzoruan, etxebizitza bakoitzeko, zuhaitz bat landatu beharko da; eta orobat industrietarako edo hirugarren sektorerako lurzoruan ere, hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen den eremuaren barruan, eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko. Hiri-lurzorurako ere berdin-berdin balio du landareetarako estandar horrek.
3. Erabilera nagusia industriarako edo hirugarren sektorerakoa duten lurzoru urbanizaga-

rriko sektoreei dagokienez, sektore horien antolamendu xehatuan gutxieneko lursail batzuk gorde behar dira tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako. Sektorearen azalera guztiaren % 12 izango da gutxieneko hori, eta erreserba horren bi heren berdegutietarako erabili beharko da.

4. Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuetaarako gorde beharreko erreserbei dagokienez –aurreko bi paragrafoetan aipatu dira–, erregelamendu bidez zehaztuko da erabilera zehatzetarako nola banatuko diren.
5. Artikulu honetan zehaztutako estandarrei dagokienez, debekatuta dago salbuespenik, gutxitzerik edo beste sektore edo esparru batera transferentziarik egiterik.

## ***80. artikulua. Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez***

1. Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.
2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatuko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40era arteko gainerakoa, araubide tasatutako babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatutako babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna udal-etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz.
3. Lehenasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatu-

takoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna udal-etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz.

4. Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna. Salbuespena izango da plangintza orokorraren berrikuspenean zehaztapenak ezartzen direnean lege honetan finkatutako estandarrak beste modu batera betetzeko, dela hiri-lurzoru finkatugabeak eta urbanizagarriak batera osatutako multzoan, dela lurzoru-mota bi horien artean edo egikaritze-sektore, -area edo -unitate desberdinen artean egitea. Azkenengo kasu horretan, beharrezkoa izango da Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak baimena ematea plangintzan hautatutako aukerarako, erreserbak modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko eta, hala, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.
5. Lege honen aginduz babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzorua erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erregulamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzaren kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea, egikaritze-unitate horretan dagozkion etxebizitzak udal-araubide tasatuko etxebizitzetarako izango beharko dira.
6. Gainera, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean bete ahal izango dira, etxebizitza-tranferentziak eginez. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak eman beharko du horretarako onespena, aldaketa-espedienteen bitartez, kasuan kasuko udalak eskatuta eta aurretiaz Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eginda. Nolanahi ere, transferentzia hori baimentzeko, lehenago edo aldi berean babes publikoko etxebizitza kopuru bat egikaritzea bermatu beharko da eskaera egiten den unean, hain zuzen ere transferentzien eremuetako etxebizitza libreen artean dagoen balore-diferentziarekiko proportzionala izango den kopurua.

### ***81. artikulua. Gutxieneko estandarrak eta kopuruak zuzkidurazko bizitokietarako erreserbei dagokienez***

1. 20.000 biztanle edo gehiago duten udalerrien hirigintza-plangintzak lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko du erabilera nagusia bizitokirakoa izango duten eremuetan zuzkidurazko etxebizitzak egiteko. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro kuadroko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko edo, halakorik bada, gutxienez bi partzela independente sortuko dituen portzentaiako.
2. Zuzkidurazko bizitoki horien kokapen zehatza hirigintza-antolamendu xehatuak finkatuko du, egiturazko antolamenduan ezarritako zehaztapenak garatzeko.
3. Zuzkidurazko bizitokietarako 1. paragrafoan xedatutakoa aplikatuta kalifikatutako lursailetatik, % 75 Erkedegoko Administrazioari lagako zaizkio eta % 25 udalari, salbu eta udalak ehuneko handiagoa erreserbatzea erabakitzen badu.

### ***82. artikulua. Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba-beharra duten udalerriak***

1. Hala 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriek nola hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriek, horiek guztiek edukiko dute babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatu beharra –80. artikuluan ezarri da eginbehar hori–.
2. Artikulu honetan adierazitakoaren ondorioetarako, kontzejutan antolatutako udalerrietan, populazio-gune bakoitzeko biztanle-kopurua hartuko da kontuan populazioa kalkulatzeko, ez udalerriko kontzeju guztietako biztanleen batuketara.
3. Aurreko bi zenbakietan adierazitakoa gorabehera, etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailburuak erreserba-eginbehar horretan sartu ahal izango ditu, berariaz emandako agindu baten bitartez, beste udalerrri batzuk ere, betiere banan-banan eta lurraldearen antolamenduak eta etxebizitzaren merkatuaren egoerak horixe eskatzen badute. Erabakia hartu aurretik, entzunaldia eskainiko zaie udalerriei eta kasuan kasuko foru-aldundiari. Hilabeteko epea egongo da horretarako.

### **83. artikulua. *Dentsitateari eta estandarrei eusteko beharra***

Plangintza egikaritzea dela-eta hiri-lurzorutzat sailkatzen diren lursailetan, gerora plangintza aldatzen bada –plangintza orokorra berrikusteko prozesuetatik kanpo aldatu, hain zuzen–, eutsi egingo zaie bai gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasunei, bai lurzoru urbanizagarrietan tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako ezarritako lur-erreserbaren azalerei, lege honetako 105. eta 146. artikuluetan aurreikusitako eran.

## PLANGINTZA ETA HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUKO GAINERAKO TRESNAK IZAPIDETU ETA ONARTZEA

### Lehenengo atala

Eskumen eta ahalmen komunak hirigintzako plangintza  
eratu eta onartzeko orduan

#### *84. artikulua. Plangintza eta hirigintza-tresnak egitea*

1. Interes publikoak kudeatzen dituzten organo eta entitateek, zerbitzu publikoen emakida dutenek eta norbanakoek laguntza emango dute plangintza eta gainerako hirigintza-tresnak, egikaritzekoak barne, idazteko orduan. Ildo horretan, beharrezko agiriak eta informazioa emango dizkiete plangintza idazteko ardura dutenei, toki-entitateei, lurralde historikoetako foru-aldundiei eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari.
2. Ingurumenaz arduratzen diren administrazioek, bereziki, plangintzan kontuan hartu behar diren elementuak edo gorabeherak jakinaraziko dituzte.
3. Hirigintzako antolamendu- eta egikaritze-planak eta -tresnak eta horiei dagozkien urbanizazio- eta obra-proiektuak egiteko eskumena duten herri-administrazioetako organoek, betiere, aldi baterako okupazioak egin ahal izango dituzte finka partikularretan, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren arabera, dena delako plana, tresna edo proiektua idazteko beharrezko denean.
4. Hirigintzako plana edo tresna egiteko akordioan, edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioan izapideak egiteko aurkeztutakoa onartzeko izapidetan, berariaz zehaztutako da, batetik, zein neurri eta jarduketa abiarazi behar diren administrazioen arteko koor-



dinazioa sustatzeko eta, bestetik, zein den plana edo tresna egin, izapidetu eta onartze-ko prozesuan herritarrek parte hartzeko izango duten programa.

### **85. artikulua. Lizentzia-emateak etetea**

1. Hirigintzako planei hasierako onespina emateko eskumena duten administrazioek, urte-betez gehienez, edozein eratako hirigintzako onarpen, baimen edo lizentzia emateko aukera etetea erabaki dezakete eremu edo erabilera jakin batzuetarako, betiere plana egiteko edo, hala badagokio, aldatu edo berrikusteko bada. Etendura, hain zuzen, planari hasierako onespina ematen zaionean, betiere, edo aurrerakina egiteko erabakia hartzen denean hasiko da.
2. Eragingarria izan dadin, aurreko paragrafoan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoaren aldezkarri ofizialean eta hedadura gehien duten egunkarietako batean argitaratu behar da.
3. Hirigintzako planei hasierako onespina emateak berekin ekarriko du edozein eratako onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko aukera etetea planean xedatutakoaren ondorioz indarreko hirigintza-araubidean aldaketak izan dituzten eremuetarako. Etendura horrek ordezkatu egingo du aurreko paragrafoan zehaztutako neurria, neurri hori aurretik hartuta baldin badago.
4. Etendura berez iraungiko da ezarritako gehienezko epea amaitzen denean, edo, izapidetzen ari den planari behin betiko onespina epea amaitu baino lehen ematen bazaio, ematen zaion unean.
5. Aipatutako kasuetan, etenduraren eragina amaitzen denean, ezin izango da beste etendurarik ezarri espazio berean eta helburu berberarekin harik eta bost urte pasatu arte.
6. Etenduraren jakinarazpena argitaratu aurretik lizentziak behar bezala eskatu dituztenek proiektuen kostuaren besteko kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango dute. Eskubidea egiteko unean lurraldearen eta hirigintzaren alorrean indarrean zegoen araudia edo antolamendua bete ez izateagatik eskubidea zuzenbidearekin bat ez badator, ez da eskubiderik izango proiektuaren kostua itzultzeko.
7. Dena dela, proiektuaren kostua itzultzeko eskubidea etenda geldituko da harik eta, dena

delako plana onartu ondoren, proiektua horko zehaztapenekin bateragarria ez dela ziurtatzen den arte.

### **86. artikulua. Aldez aurreko azterketak**

1. Administrazioek eta interesa duten erakunde publikoek azterketak egin ahal izango dituzte, hirigintzako planak idatzi edo arlo horretan egoki diren bestelako egintzak gauzatu aurretik, hirigintzako jarduketa jakin batzuk egitea beharrezkoa eta egokia den antzema-teko, jarduketa horien eremua eta ezaugarriak zedarritzeko, udal-izaera duten edo udalaz gaindiko eragina edo interesa duten zehazteko eta jarduketak antolatze edo proiektuetan jasotzeko tresna egokiak aurkitzeko.
2. Aldez aurreko azterketak onartzearen administrazio-eragina barrukoa izango da, kasuan kasuko planak edo proiektuak prestatzeari begirakoa.

### **87. artikulua. Hirigintzako plangintzaren aurrerakinak**

1. Plan orokorrak egiteko eskumena duten herri-administrazioek aurrerakinak egingo dituzte, ezarri nahi duten antolamenduaren irizpideak, helburuak, alternatibak eta proposamen orokorrak zehazteko eta plan orokorra lehendabizikoz egiten denean edo indarrean dagoen bat guztiz edo partzialki berrikusi behar denean orientabide izateko. Aldaketa-kasuetan, aukerakoa izango da aurrerakina egitea.
2. Aurreko paragrafoan aipatzen den aurrerakina onartzeak barruko administrazio-eragina izango du, kasuan kasuko hirigintza-planaren idazketari begirakoa.
3. Aurrerakinean, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioa egiten duen azterketa ere jasoko da. Arauz ezarritako edukia izango du.

### **88. artikulua. Onarpenak edo, hala badagokio, ebazpenak hirigintzako plangintzan duen eragina**

Hirigintzako plana onartzeak edo, hala badagokio, kasuan kasuko administrazio-prozedura amaitzen duen ebazpena emateak ondorio hauek izango ditu, edukiaren arabera:

- a) Lursailak, instalazioak, etxeak eta eraikinak beren sailkapen, kategoria eta kalifikazioari dagokien helbururako erabiliko dira, eta sailkapen, kategoria eta kalifikazio horien ondorioz dagokien hirigintza-araubidea aplikatuko zaie.
- b) Aurretik eraikitako instalazio eta eraikinak antolamenduz kanpoko deklaratuko dira, baldin eta, dagokien planaren arabera, antolamendu berriarekin bat ez badatoz.
- c) Subjektu publiko zein pribatu guztiek planean xedatutakoa bete behar dute.
- d) Planean jasotako zehaztapenak exekutiboak izango dira herri-administrazioek nahi-taezko exekuzioko edozein bitarteko aplikatzeari begira.
- e) Instalazio, etxe eta eraikin batzuk onura publikokotzat deklaratuko dira, eta, ondorioz, horiek hartuko dituzten lursailak okupatu beharra desjabetzeari begira, baldin eta beharrezko gertatzen bada planean jasotako herri-lan arruntak egiteko edo planaren arabera desjabetze bitartez egin behar diren jarduketak burutzeko. Barruan sartuko dira, edozein kasutan, azpiegitura-sistemen eta zerbitzu orokorren sareekin kanpo-konexioak egiteko behar diren lursailak.

Aurreko paragrafoan aipatutako deklarazioa egin arren, hirigintzakoak ez diren obra edo zerbitzu publikoetarako kasu bakoitzean egoki den deklarazioa ere egin behar-ko da, obra eta zerbitzu horiek arautzen dituen sektoreko legeriaren arabera.

## **89. artikulua. Argitalpena eta indarraldia**

- 1. Hirigintzako planen onarpenari dagokionez, plangintza onartu duen herri-administrazioak jendaurrean jarriko du haren eduki osoa, eta edozein pertsonak kontsultatu ahal izango du dokumentazioa.
- 2. Foru-aldundietan, hirigintzako plangintzaren erregistro administratiboa egongo da.
- 3. Artikulu honetako 5. zenbakian aipatzen den argitalpena egin aurretik, hirigintzako planak eta haien aldaketak eta berrikuspenak igorriko dituzte udalek, dagokion foru-aldundiko erregistroan sartzeko. Erregistro horretan ematen diren hirigintza-planen dokumentuen kopiek dokumentu horien edukia egiaztatzen dute lege-ondorio guztietarako.
- 4. Aurreko bi paragrafoetan aipatzen diren erregistroek –euskarri informatikoa eta ohikoa izango dituzte– elkarrekin konektatuta egongo dira plangintzaren euskal erregistroa eratze-ko –lurraldearen antolamenduko eskumenak dituen sailak kudeatuko du–. Edozein modutan, egoki antolatuta egon behar dute, kudeaketa-ahalmen nahikoa izan behar bai-

tute, erregistratutako plangintza osatzen duen dokumentazioa edozein pertsonak kontsultatu ahal duela bermatzeko.

5. Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko dira, eman dituen organoaren xedapen baten bitartez, behin betiko onespena emateko erabakiak eta, gutxienez, hirigintza-ko arauak, eta orobat lizentziak eteteko eta etendura kentzeko erabakiak ere, hirigintza-ko planek aurreko artikuluan adierazitako ondorioak izan ditzaten eta indarrean jar daitezzen. Behin betiko onespena emateko erabakiak, gainera, dagokion lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko dira. Bi kasuetan, oso-osorik argitaratuko dira, bai eta dagokion hirigintza-plana aurreko paragrafoetan aipatutako erregistroan jaso dela adierazi ere.
6. Hirigintza-planen antolamendu-zehaztapenak indarrean egongo dira harik eta planon berrikuspena edo aldaketa indarrean jarri arte.

## **Bigarren atala**

### **Plan orokorrak, bateragarritze-planak eta sektorekatze-planak izapidetzea eta onartzea**

#### ***90. artikulua. Plan orokorra egin eta izapidetzea***

1. Udalari dagokio plan orokorra egitea. Egitea erabakitzen denean, informazioa eskatuko zaie Eusko Jaurlaritzan eta dagokion foru-aldundian babes zibilaren, ingurumenaren, kultura-ondarearen eta naturguneen alorreko eskumenak dituzten organoei, arriskuen berri izateko eta ingurumena, kultura-ondarearen babesa eta naturguneak baldintzatzen dituzten faktoreak zeintzuk diren eta antolamenduak zeintzuk errespetatu behar dituen jakiteko. Informazio hori emateko, bi hilabeteko epea egongo da, eta justifikazio tekniko eta juridikoarekin batera emango da.
2. Arabako udalek, plan orokorra egiteko erabakia hartu eta bi hilabeteko epean, txosten bat eskatuko diete udalerriko administrazio-batzordeei, kontzejuen titulartasunpeko zerbitzu eta ondasunen antolamenduan kontuan hartu behar diren irizpideak eta plan orokorraren

formulazioaren inguruko iritzia azal ditzaten. Txosten hori egiteko, bi hilabeteko epea izango da. Txostena ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da plan orokorraren proiektua behin betiko onartzeko egintza eteteko.

3. Aurrerakina egindakoan, udalak jendaurrean jarriko du bi hilabetez gutxienez, epe horretan iradokizunak eta alternatibak aurkeztu ahal izateko. Jendaurrean jarri behar denean, horren berri emango da lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan. Aurrerakina udal mugakideetara bidaliko da ezagutu dezaten; eta, Arabako kasuan, baita administrazio-batzarretara ere, ezagutu dezaten eta proposatutako antolamenduaren oinarritzko alderdiei buruz txostena egin dezaten.
4. Jendaurreko erakustaldiaren eta herritarren eta erakundearen parte-hartzearen emaitzak aztertuta, udalak plan orokorra idazteko oinarritzko irizpide eta helburuak zehaztuko ditu. Onartzen diren irizpide eta helburuak ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko txostenarekin bat ez datozenean, berariaz arrazoitu beharko da hartutako erabakia.
5. Udalak hasierako onespina emango dio plan orokorrari, eta ondoren jendaurrean jarriko du, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuz. Plana hilabetez egongo da jendaurrean, azken argitalpenetik kontatzen hasita. Sektoreko eskumenak dituzten herri-administrazioei ere emango zaie hasierako onespinen berri, ezagutu dezaten eta txostena egin dezaten; eta, Arabako kasuan, baita udalerriko administrazio-batzarrei ere.
6. Jendaurreko erakustaldiaren emaitzak ikusita, udalak behin-behingo onartuko du plan orokorra, bidezko iritzitako egokitzapenak eginda. Dena den, egokitzapen horiek hasieran aurreikusitako egiturazko antolamenduaren funtsa aldatzen badute, udalak hasierako onespina eman beharko dio berriz planari eta jendaurreko erakustaldia irekiko du berriz, behin-behingo onartu aurretik.
7. Arabari dagokionez, udalak behin-behineko onespinen erabakiaren berri emango die udalerriko administrazio-batzarrei, eta, horretarako, erabakiaren eduki osoa bidaliko die.

## **91. artikulua. Plan orokorra behin betiko onartzea**

1. Plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena udalei dagokie 7.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan, eta foru-aldundiei gainerakoetan; kasu bietan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena egin beharko du aurretiaz.
2. Plan orokorra udalak onartuko du behin-behingo eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaliko dio. Batzordeak txostena egingo du, eta txostenak dioena loteslea izango da plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnei egokitzeari dagokionez eta, aplikagarri den araudiaren arabera eta onartutako udalez gaineko proiektuen arabera, Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo lurraldeko administrazioaren eskumeneko diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez.
3. Batzordeak plana jaso eta hiru hilabeteko epean txostena eman ez badu, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Plan orokor bat ezin izango da behin betiko onartu, baldin eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena eman ez badu edo hori egiteko epea amaitu ez bada. Manu hau bete gabe onartzen diren plan orokorrak erabat deusezak izango dira. Alabaina, txostena epez kanpo ematen bada, ez da nahitaez kontuan hartuko plana behin betiko onartzeko orduan.
4. Beharrezko aldaketak eginda, udalak plan orokorra behin betiko onartuko du edo, beste-la, foru-organoari bidaliko dio espedientea, hark hiru hilabete baino lehen behin betiko onartzeko.
5. Udalak edo, dagokionean, foru-aldundiak erabaki hauetako bat har dezake: plana behin betiko onartzea, planaren behin betiko onespena etetea, planaren behin betiko onespena ezestea, arrazoiak emanda. Ezespena partziala izan daiteke, artikulua honetan azaltzen diren baldintzetan.
6. Plan orokorraren behin betiko onespena partziala izan daiteke, baldin eta Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosteneko eragozpenek zona edo zehaztapen jakin batzuei eragiten badiete eta horiek oztopo ez badira planaren gainetakoa koherentziaz aplikatzeko.
7. Plana ezesteko edo eteteko, arrazoiak eman beharko dira, legezkotasun hutsean oinarrituta –berariaz adieraziko dira hautsitako manuak–, edo udalez gaineko intereseei era-

gitean oinarrituta –interes horiek adieraziko dira–. Eskumena foru-aldundiena denean, erabat deuseza izango da plana ezestea edo etetea, baldin eta udalaren interesekoak soilik diren alderdietan eta gaietan oinarrituta egiten bada.

8. Artikulu honetako 1. paragrafoan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiek eskuordetzan utz diezaiekete plan orokorrak behin betiko onesteko eskumena 7.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrietako udalei edo udalok kide dituzten udalaz gaineko erakunde publikoei, betiere hartarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta eskuordetza onartzen badute.

## **92. artikulua. Bateragarritze-plana egitea, izapidetzea eta onartzea**

1. Hirigintzako antolamenduko planak udalerrri bateko lurzorua baino gehiago hartzen duenean, eragindako toki-entitateetako bakar batek egin ditzake formulazioa eta izapideak, hala badagokio, udal guztien artean iritsitako akordioaren arabera.
2. Akordiorik ez badago, foru-organoak –arazoak lurralde bakar bati eragiten badio– edo Autonomia Erkidegoko organoak –lurralde bati baino gehiagori eragiten badio– bi hila-beteko epea ezarriko du akordio hori iristeko. Epe hori amaituta akordiorik lortu ez bada, foru-administrazioak edo Autonomia Erkidegokoak –dagokionak– bateragarritze-plan bat egin, izapidetu eta onartuko du. Izapideetan, entzunaldia eskainiko zaie arazoarekin zerkusia duten toki-entitateei.
3. Hasierako onespina jendaurrean jartzeko iragarkia eta behin betiko onespinari buruzko ebazpena, biak, eragindako lurralde historikoetako aldizkari ofizialetan eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko dira.
4. Bateragarritze-planak antolamendu orokorreko zehaztapenei eragiten dienez gero, plan horri buruzko txostena eman beharko du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak.

## **93. artikulua. Sektorekatze-plana egin aurreko baimena**

1. Plan orokorrean aurreikusitako lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea sektoretan banatzeko interesa dutenek udal-administrazioa jo beharko dute, idatziz, sektorekatze-plana

egiteko ekimenari berariazko baimena ematea eskatzeko. Lege honetan arautzen den nahitaezko sektorekatze-plana egin aurretik egin beharko dute hori.

2. Aurreko paragrafoan aipatutako eskabide-idazkiarekin batera, interesatuek behar diren agiri tekniko guztiak aurkeztuko dituzte sektoretan banatzeko ekimenaren hirigintza-, teknika-, ekonomia-, ingurumen- eta lege-bideragarritasuna behar besteko zehaztasunez deskribatu, arrazoitu eta justifikatzeko, betiere lege honen arabera sektorekatze-planen planen edukia diren zehaztapen guztiei dagokienez.
3. Eskabidea jaso ondoren, aintzat hartzeko nahitaezko diren gutxieneko lege-eskakizunak betetzen dituen aztertuko du udalak, eta, hala bada, jendaurrean jarriko du plana hilabetez, alegazioak idatziz egin ahal izan daitezen. Aitzitik, aurkeztutako dokumentazioak ez baditu egiaztatzen eskatzen diren bideragarritasun-baldintzak, 20 egun balioduneko epea irekiko da dokumentazioa zuzentzeko, eta ohartaraziko da hori egin ezik jarduketak artxibatu egingo direla.
4. Aurreko paragrafoan aipatzen den jendaurreko erakustaldia eginda gero, udalak erabaki egin beharko du ekimena aintzat hartu eta eskabide-egileari sektorekatze-plana egiteko baimena ematen dion, edo, behar bezala arrazoituta, ukatzen dion. Horren jakinarazpena administrazio-prozedurari buruzko legean ezarritako moduan egingo da.
5. Baimentzeko espedientearen behin betiko erabakia hartzeko eta horren jakinarazpena egiteko, hiru hilabeteko epea egongo da, eskabidea egin zen egunetik aurrera, salbu eta akatsak zuzentzeko etenik egin bada, kasu horretan etenen iraupena hiru hilabeteko epeari gaineratuko baitzaio. Epea amaitu eta erabakiaren jakinarazpenik egin ez bada, ekimena bere horretan onartu dela ulertuko da.

#### **94. artikulua. Sektorekatze-plana egin eta izapidetzea**

1. Sektorekatze-planak udal-administrazioak egin ditzake, bere kabuz, edo, bestela, beste herri-administrazioek edo norbanakoek, aurreko artikuluan zehazten den baimena lortu ondoren.
2. Sektorekatze-planak, plangintza orokorraren hierarkia-maila berbera dutenez, plan orokorretarako ezarritako prozedura berberaren arabera egin eta izapidetuko dira.



## Hirugarren atala

### Plan partzialak eta bereziak izapidetu eta onartzea

#### 95. artikulua. Plan partzialak izapidetzea

1. Plan partziala egitea udalei dagokie, berez, baina beste edozein pertsona fisiko edo juridikok ere egin dezake.
2. Udalak hasierako onespina edo ezespen arrazoitua emango dio plan partzialari. Lehenengo kasuan, jendaurrean jarriko du, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde horretan tirada gehien duen egunkarian edo egunkarietan hasierako onespina emateko erabakia argitaratuz. Plana 20 egunez egongo da, gutxienez, jendaurrean, azken argitalpenaren egunetik aurrera.

Udalerria Arabako lurralde historikoan badago, hasierako onespinari buruzko erabakia lurraldez eragindako administrazio-batzarrei ere jakinaraziko zaie. Eragiten dien planzatiaren espediente administratibo eta tekniko osoaren kopia bat bidaliko zaie, 20 eguneko epean txostena egin dezaten. Epe horretan erantzuten ez badute, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kontzejuaeren txosten hori ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da behin betiko onespina eteteko.

3. Jendaurrean egondako epean aurkeztutako alegazioak ikusita, udalak behin-behingo edo behin betiko onartuko du plana, bidezko diren aldagetak egin ondoren. Aldagetak funtsezkoak badira, plan partzialaren testu batekin berri bat egingo da. Testu horri hasierako onespina emango zaio eta berriz ere jendaurrean jarriko da.
4. Udalak plana behin-behingo edo behin betiko –dagokionez– onartzeko, sei hilabete izango ditu gehienez ere, hasierako onespina eman zaionetik kontatuta. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, plan partziala alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.
5. 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrien kasuan, behin-behineko onespina emateko erabakia hartu ondoren, 10 eguneko epea egongo da –erabakia hartu denetik– plana dagokion foru-aldundira bidaltzeko, behin betiko onar dezan. 3.000 biztanletik gorako udalerrietan, udalaren bigarren onespina behin betiko onespina izango da.

6. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onesteko eskumena 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrietako udalei edo udalaz gaineko erakunde publikoei, betiere horretarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta eskuordetza onartzen badute. Halaber, 3.000 biztanletik gorako udalerrietako udalek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onartzeko ahalmena estatutuen arabera horretarako eskumena duten udalaz gaineko erakunde publikoei edo foru-aldundiari, betiere horiek eskuordetza onartzen badute.

## **96. artikulua. Plan partziala behin betiko onartzea**

1. Plan partziala behin betiko onartzeari ezezkua eman ahal izango zaio baldin eta behar bezala errespetatzen ez badira lege honen, lurralde-antolamenduko tresnen edo plan orokorraren zehaztapenak, edo sektoreko legeriaren xedapenak, edo betetzen ez badira antolamendu juridikoan ezartzen diren prozedurak, dokumentuak eta eskakizun materialak.
2. Edozein modutan, plan partzialei 91. artikuluko 5, 6 eta 7. paragrafoetan ezarritakoa aplikatuko zaie.
3. Behin betiko onespeneraren erabakia plan partzialeko zehaztapenetan aldaketa batzuk sartzeko baldintzapean eman ahal izango da, baldin eta planaren edukia funtsean aldatzen ez badute, eta aldaketok jasotzen dituen testuategina aurkezteko baldintza ezar daiteke argitaratu ahal izateko. Hori egiten ez bada, ezezkua emango zaio onespenerari.
4. Epeei dagokienez, 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrien kasuan, behin betiko onespena bi hilabeteko epean egingo da, espedienteari dagokion foru-organismoan sarrera eman zaion egunetik kontatzen hasita. Epe hori igarota behin betiko onarpenik izan ez bada, ezetsi egin dela iritzi ahal izango dio udalak edo sustatzaileak.

## **97. artikulua. Plan bereziak izapidetu eta onartzea**

1. Plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera egin, izapidetu eta onartuko dira. Lurzoru urbanizaezinari edo lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeari eragiten dioten babes- eta kontserbazio-plan bereziak direnean, hasierako onespena eman ondoren,

foru-aldundiko ingurumen-organora bidaliko dira, edo lurralde historiko batean baino gehiagotan eragina badute Eusko Jurlaritzakora, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruz aurretiazko txostena egin dezan bi hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin, prozedurari jarraipena emanez aurrean adierazitakoaren arabera. Lege honetan arautzen diren hiri-antolamendurako plan berezien kasuan, ez da eskatuko ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorik.

2. Eusko Jurlaritzako edo foru-administraziooko sail baten sektore-eskumenetan oinarritzen diren plan bereziak, hain zuzen, Eusko Jurlaritzako edo foru-administraziooko organo eskudunak egin, izapidetu eta onartuko ditu aurreko paragrafoan ezarritako arauen arabera. Hortaz, hasierako onespina eman ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eta eragindako udal eta kontzejuek nork bere txostena egingo dute bi hilabeteko epean, eta epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin.
3. Bai birgaitze-plan berezien bai monumentu-multzoak edo higiezin kalifikatuak babestu eta kontserbatzeko plan berezien kasuan, hasierako onespina eman ondoren, Eusko Jurlaritzako Kultura Sailak txostena egingo du hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kultura Sailaren txostena loteslea izango da kultura-intereseko higiezinaren abierazte-ebazpenetan edo behin betiko kalifikazio-ebazpenetan ezarritako babes-erregimenari dagokionez.
4. Lege honek arautzen dituen plan bereziek lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin beharko du planoi buruz.

## Laugarren atala

### Hirigintza-antolamenduko beste tresna batzuk izapidetu eta onartzea

#### **98. artikulua. Xehetasun-azterketak izapidetu eta onartzea**

1. Xehetasun-azterketei eskumena duten udalek emango diete hasierako onespina hiru hilabeteko epean.

2. Hasierako onespina eman ondoren, jendaurrean jarriko dira 20 egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaraturik, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.
3. Xehetasun-azterketei behin betiko onespina ematea udalari dagokio; horretarako, hiru hilabeteko epea izango du, hasierako onespina ematen zaienetik. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, xehetasun-azterketa alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.

### ***99. artikulua. Hirigintza eta eraikuntzako udal-ordenantzak izapidetu eta onartzea***

Hirigintza eta eraikuntzako udal-ordenantzak edo plan orokorreko dokumentazioan dauden ordenantzen aldaketak udalak egingo ditu, eta toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzarako ezartzen den prozeduraren arabera izapidetu eta onartuko dira. Plan orokorreko gainerako dokumentazioarekin batera ere izapidetu eta onartu ahal izango dira, eta, kasu horretan, hortik aurrera toki-araubideari buruzko legeriako prozedurari atxiki daudela iritziko zaio.

### ***100. artikulua. Katalogoak izapidetu eta onartzea***

1. Katalogoak onartzeko edo aldatzeko, toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzarako ezartzen den prozedura erabiliko da, salbu eta plan orokorrarekin batera izapidetu eta onartzen badira. Jendaurrean jartzeko epearen barruan, irizpena eskatuko zaie foru-aldundian eta Eusko Jaurlaritzan kultura-ondarearen alorreko eskumena duten sailei.
2. Ondasun katalogatuen babeserako neurriak jasotzen dituzten planei dagokienez, onartzen eta indarrean jartzen direnean, eguneratu egin beharko da katalogoa.

## **Bosgarren atala**

### **Plangintzarekin bat ez datozen etxeak eta eraikinak**

#### ***101. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerei buruzko araubide juridikoa***

1. Hirigintzako plangintzak zehaztuko du zein etxe, eraikin, instalazio eta erabilera ez datozen bat ezarritako hirigintza-antolamenduarekin.
2. Hirigintzako plangintzak bereizi egingo ditu antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak diren instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak, eta partzialki bateraezinak direnak. Zuzkiduretarako lurzoruan dauden instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak guztiz bateraezinak izango dira antolamendu berriarekin, eta horrela kalifikatuko dira, lurzorua xede horretarako erabiltzea eragozten badute.
3. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, 1. paragrafoan aipatutako etxe, eraikin eta erabilerak kategoria hauetako batean sartuko ditu hirigintzako plangintzak:
  - a) Antolamenduz kanpokoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintza onartu aurretik zeuden etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak sartuko dira kategoria honetan, baldin eta plangintzak epe jakin batean horiek desagertzea aurreikusten badu lege honetan aurreikusitako jarduketa isolatu edo integratuetako batean edo sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketetako batean sartuak egoteagatik.
  - b) Plangintzaren kontrakoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerak sartuko dira kategoria honetan, hirigintzako plangintzak horiek desagertzea aurreikusten ez duenean edo horretarako eperik jartzen ez duenean.
  - c) Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak.
4. Etxe eta eraikin horietarako onartzen eta baztertzen diren egintza eta erabilerak zehaztuko dira hirigintzako plangintzan, batez ere birgaitzeari begira, betiere hirigintzako antolamenduarekiko bateragarritzeari eta horien gainean aurreikusten diren jarduketei dago-kienez.

5. Ez dira baimenduko eraikuntzak modernizatu, sendotu edo hobetzeko edo haien bolu-mena handitzeko obrak, baldin eta eraikuntza horiek antolamenduz kanpo deklaratu badira edo antolamendu zehatza egin gabeko area edo sektoreetan lehendik daudenak badira. Dena den, ez dira kategoria horretan sartuko eraikinak gutxieneko bizigarritasun-eta osasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko beharrezko jotzen diren obrak, hori guztia lege honetan aurrii buruz zehaztutako araubidea errespetatuta.
6. Hala ere, salbuespenezko kasu batzuetan, sendotzeko obra partzial eta unean unekoak baimendu ahal izango dira, baldin eta 15 urteko epean higiezina desjabetzea edo eraistea aurreikusten ez bada. Epe hori obrak egin nahi direnetik hasiko da kontatzen, eta obrak ezingo dute ekarri higiezinaren errebalorizaziorik.

## Seigarren atala

### Plangintza aldatzea eta berrikustea

#### ***102. artikulua. Hirigintza-antolamenduko planak berrikustea: kontzeptua eta egokitasuna***

1. Hirigintza-planek ezarritako antolamendua eta, nolanahi ere, plan orokorrean egiturazko antolamendua erabat berraztertzeko, beharrezkoa izango da antolamendu hori berrikustea. Antolamendua berrikusi beharra izango da, orobat, lurralde-plangintzak hiri-garapen berrietarako hala eskatzen duenean eta garapen berriek funtsezko eragina dutenean egiturazko antolamenduan.
2. Berrikustea partziala izan daiteke, baldin eta berrikuste hori, behar bezala justifikatuta, planak antolatutako lurraldearen zati batera, edo planaren zehaztapen batzuetara –bi kasuetan, multzo homogeneoa osatu behar dute–, edo bietara batera mugatzen bada.
3. Hirigintza-planak kasu hauetan berrikusiko dira beti: planetan beretan ezarritako epeetan, planetan aurrikusitako balizkoak edo egoerak gertatzen direnean edo lurralde-antolamendurako tresnen zehaztapen lotesleek eskatzen dutenean.

4. Aurreko paragrafoan esandakoa gorabehera, behar larriagatik edo ohiz kanpoko interes publikoagatik hirigintza-planak lurralde-antolamenduko tresnei egokitu behar zaizkienean, lurralde historikoko foru-organoak plan orokorra edo bestelako hirigintza-planak berrikustea ezar dezake, bere ekimenez edo Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan lurralde-antolamenduko eskumenak dituen sailburuak eskatuta, eta, betiere, eragindako udalak dioena entzunda. Gainera, epe egokiak ezarriko dizkie udal-entitateei berrikustea egiteko eta behar diren gainerako neurriak, aurrekontukoak barne, hartzeko.
5. Horrela finkatutako epeak prozedurei hasiera eman gabe bete badira, lurralde historikoko foru-organoak ahalmena izango du egin ez den berrikuspenaren lanketa teknikoari ekiteko, dagokion udalaren ordeiz, aurretiaz udal horri errekerimendua eginda eta haren iritzia entzunda.

### ***103. artikulua. Hirigintza-antolamendurako planen aldaketa: kontzeptua, jatorria eta mugak***

1. Aurreko artikuluaen barruan sartzen ez den hirigintza-planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza-plan horiek aldatzea.
2. Plan orokorrak zehaztapienak identifikatu eta berezi beharko ditu, baldin eta bere eduki propioaren barnekoak badira eta antolamendu xehatuko plangintzaren legezko funtzioari badagozkio, eta ez plan horrek lege honetan izendatuta daukanari.
3. Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapienak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen arauari egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.
4. Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dira. Hala ere, plan orokorraren zehaztapien edo elementu propioen gainean egin behar direnean, ezin izango da aldaketarik izapidetu planak bere berrikuspenerako ezarritako epeak amaituz gero edo hartarako aurreikusitako balizkoak edo egoerak gertatuz gero, betiere berrikuspen-lanei ekiteko erabakirik hartu ez baldin bada.
5. Aurreko artikuluaen 4. eta 5. paragrafoetan ezarritakoa aplikatuko zaie aldakuntzei.

#### **104. artikulua. Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatu eta berrikusteko prozedura**

Hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan-mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da. Arau horretatik kanpo geratuko dira honako hauek:

- a) Plan partzialek eta bereziek plan orokorrean jasotako antolamendu xehatuan eragin ditzaketen hobekuntzak eta aldaketak.
- b) Dagokion planak xehetasun-azterketa bidez berariaz onar ditzakeen hobekuntzak eta aldaketak.
- c) Plan orokorraren aldaketak –hautazkoa izango dute aurrerakinaren tramitazioa–.
- d) Sektorekatze-planak edo bateragarritze-planak plan orokorrean ezarritako egiturazko antolamenduak egiten duen aldaketa.

#### **105. artikulua. Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatzeko eta berrikusteko mugak**

1. Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa guztiek konpentsazio-neurriak eduki beharko dituzte, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen edo zuzkidura publikoa ez den lursail baten erabileren intentsitatea areagotzen bada, xede publiko baten lurzoruaren desafekzioa onartzen bada edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako kalifikatutako lurzoruak deskalifikatzen badira. Neurri horiek, hain justu, honako helburu eta arauak izango dituzte:
  - a) Babestutako zuzkidurei eta lurzoruei dagokienez, behar den hiri-kalitatea gordezten dela frogatzea.
  - b) Kalifikazioak ezarritako erabilpen babestuetara benetan iristeari dagokionez, udalerriaren beharrianak eta ahalbideak kontuan hartzea, betiere lurralde-antolamendurako tresnen arabera.
  - c) Eta, nolanahi ere, antolamendurako gutxieneko legezko estandarrak modurik onean beteko direla bermatzea.
2. Etxebizitza-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duten plan orokorren alda-



keten kasuan, beharrezkoa izango da lurzoru gehiago aurreikustea berdegune eta espazio libreko zuzkidura publikoetarako izendatzeko. Horretarako gutxieneko proportzioa 78. eta 81 artikuluetan ezarritakoa izango da.

3. Bereziki, aldatzen den plangintza orokorrak, aldagaketen eremuan bertan, aurreko paragrafoan ezarritako estandarra bermatzeko adinako zuzkidura eduki beharko du sistema orokorreko espazio libreei dagokienez, proposatutako aprobetxamendu-gehikuntza egin ondoren. Neurri hori materialki ezin bada bete edo hura betetzea ez bada egokia aurreikusitako antolamendurako, zuzkidura hori osatu egin beharko da, plan orokorrean sistema orokorreko espazio libre modura kalifikatutako eremuak handituta, edo eremu gehiago sortuta kalifikazio berarekin eta tamaina egokiarekin, sortutako zuzkidura-falta eremu berri horien guztien artean konpentsatzeko.
4. Gainera, aldagetak espazio libreen tokiko sareko zuzkidura egokia ere bermatu beharko du jarduketaren eremuan bertan. Horretarako, espazio libreko 5,00 metro koadroko zuzkidura izango da, gutxienez, biztanleko, 78. artikuluan ezarritako arauari lotuz. Hiri-lurzoruan, ordea, paragrafo honetan ezarritako baldintza materialki ezin bada bete edo hura betetzea ez bada egokia aurreikusitako antolamendurako, onargarria izango da proposatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza, baldin eta espazio libre lokalen zuzkidura-soberakina, garapen berriak eragindako defizita konpentsatzeko adinakoa, duen eremu batean egiten bada planaren aldagaketa.
5. Bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duten plan orokorren aldaketek kasuan, justifikatu ahal izango dute, memorian, lehendik ere lurzoru-erreserba nahikoa badagoea aurreko plangintzan, 81. artikuluan eskatutako gutxieneko proportzioan bizitegi-zuzkiduretarako erabiltzeko.
6. Hirigintza-antolamenduko planen aldagaketei eutsi egingo diote partzela eta orubeen zuzkidura publikorako erabilpenari, baldin eta erabilpen hori berori bazuten lehena-gotik. Hala ere, lurzoruari erabilpen ezberdina izendatu ahal izango zaio, gaiaren araberako administrazio eskudunak hartarako ez dela behar justifikatzen duen txostena emanda. Hala gertatuz gero, partzela eta orube horiek zuzkidura publikoen beste erabilpen batzuetarako izendatu ahal izango dira, besteak beste bizitegi-zuzkiduretarako, etxebizitza babestuetarako edo beste aprobetxamendu batzuetarako. Partzela eta orubeak etxebizitza babestuetarako edo beste aprobetxamendu batzuetarako baldin badira, erregelamendu bidez ezarritako konpentsazionerriak jasoko dituzte planen aldagaketei.

7. Udal-mugartearen egiturazko antolamenduan berdeguneetarako eta espazio libreetarako lehendik sartuta dauden lurzoruen kasuan, antolamendurako planen aldaketek lurzoru horiei eragiten baldin badiete, ezarritako konpentsazio-neurriez gainera, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen baimena behar izango da aldaketok behin betiko onespena jasotzeko; baimen hori ezinbestekoa izango da prozedura berariaz ebazteko. Aldaketa behin betiko onartzeko gehienezko epea etenda geratuko da baimena eskatu eta baimen hori jaso arte. Prozedura eten eta hiru hilabete geroago ebazpenik jakinarazi ez bada, behin betiko onespena ezetzi egin dela iritzi ahal izango zaio.
8. Plangintza osorik edo zati batean berrikusteko orduan, artikuluko 1. paragrafoan ezarritako mugapenei ez besteri kasu egin beharko zaie.

#### **106. artikulua. Epai bidez legearen aurkakotzat jotako jardueren berariazko muga**

1. Plangintzaren berrikuspen edo aldaketa batek indarrean dagoen hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozela —ebazpen edo epai irmo bidez— deklaraturako ezkutuko hirigintza-jarduerak salbuespen modura legeztatu ahal izateko, beharrezkoa izango aurretiaz Jaurilaritzaren Kontseiluak aldeko adierazpena egitea, betiere Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak aldeko irizpena eman ondoren. Aldaketa edo berrikuspena behin betiko onartzeko gehienezko epea etenda geratuko da aurretiazko erabakia eskatu eta erabaki hori jaso arte. Erabakia ezinbestekoa izango da prozedura berariaz ebazteko. Prozedura eten eta hiru hilabete geroago ebazpenik jakinarazi ez bada, behin betiko onespena ezetzi egin dela iritzi ahal izango zaio.
2. Nolanahi ere, nahitaezkoa izango da abiarazitako hirigintzako diziplina-espedientearen aurretiaz ebaztea, egindako kaltea konpontzeko agindutako neurriak hartzea arau-hausleak, eta deklaraturako arau-hausteei dagozkien isunak aurretiaz ordaintzea.

#### **107. artikulua. Plangintzaren agiriak eguneratzea**

1. Aldaketak izan dituzten planen bertsio osatu eta eguneratuak onartu ahal izango dituzte udalek. Plan orokorrak egiturazko antolamenduan bost aldaketa izan ondoren, ezinbestekoa izango da bertsio berri bat onartzea. Aldaketa horien artean sartuko dira beste plan

batzuen zehaztapenen ondorioz egindakoak ere, baldin eta plan horiek legez baimenduta egin badituzte zehaztapenok.

2. Hirigintza-antolamenduko planen bertsio osatu eta eguneratuak onartu ondoren, dago-kion lurralde historiko bakoitzeko hirigintza-plangintzako erregistroan utzi beharko da horien ale bat.

## **Zazpigarren atala** **Herritarren parte-hartzea plangintza egin,** **izapidetu eta onartzerakoan**

### ***108. artikulua. Plan orokorrean herritarrek parte hartzeko programa***

Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerriaren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu. Mekanismo horien artean honako hauek egongo dira:

- a) Jendaurreko bilkurak. Aurrerakinaren edukia azaltzeko egingo dira, batez ere hiria erai-kitzeko erabaki estrategikoak eta erabaki horiei buruz espedientearen tramitazioan aurkeztutako alternatibak azaltzeko.
- b) Udal barruko herri-kontsulta. Planean sartutako konturen bati buruz herritarren artean eztabaida larriak daudenean egingo da, toki-araubideari buruzko oinarritzko legerian fin-  
katutako prozedurari jarraituta.
- c) Zabalkunderako materiala. Hirigintza-tresnetarako lege eskatutako agiriekin batera prestatu beharko da, agiri horiek jendeak errazago ezagutu eta ulertu ditzan.

### **109. artikulua. Udal-plangintzako aholku-batzordea: egitekoak**

1. Udal-plangintzako aholku-batzordea, hain zuzen, aholkurako eta eztabaidarako organo lokal bat da, hirigintza-planak egin, izapidetu eta onartzeko prozedurari dagokionez kontzertazio sozialerako funtzioak beteko dituen. Nahitaez eratu beharko da plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena, berez edo eskuordetzan emanda, duten udalerrietan.
2. Udalaren plangintza orokorra egiteko ardura duten administrazioek egindako azterlan, egitarau, jarraibide eta jardunbideen berri izango du batzordeak, plangintza egiten laguntzeko, eta, nolanahi ere, txostena aurkeztuko du plan orokorraren idazketa teknikoa hasi eta gero. Hirigintza-antolamenduko tresna orori buruzko txostena eskatu eta ezagutu ahal izango du batzordeak, baita txostena berak egin ere.
3. Aintzat hartzen dituen gaiak aztertzeko agiriaren bidez esku hartuko du batzordeak. Agirietan proposamenak edo aukerak aurkeztu ahal izango ditu, baina horiek ez dira izango lotesleak herri-administrazioentzat.
4. Plangintza onartu behar duen administrazioari aurkeztu zaizkion baina plangintza behin betiko onartzeko ebazpenean aintzat hartu ez diren proposamen eta alternatibei dagokienez, zergatik onartu ez diren adierazi beharko da.

### **110. artikulua. Udal-plangintzako aholku-batzordearen osaera**

Udal-erregelamendu bidez zehaztuko da udal-plangintzako aholku-batzordea nork osatuko duen eta batzorde hori nola jardun, eratu eta desegingo den. Udalerriko alkatea izango da batzordeko burua eta batzordeko kide izango da hirigintza arloko zinegotzia ere. Nolanahi ere, batzordeko kideen artean udalerriko auzo-elkarteen eta ingurunearen defentsan ari diren antolakundeen ordezkariak ordezkariak egongo dira.



#### **IV. TITULUA**

## **LURZORUAREN MERKATUAN ADMINISTRAZIOAK ESKU HARTZEA**

## LURZORU ONDARE PUBLIKOAK

### Lehenengo atala Xedapen orokorrak

#### **111. artikulua. Helburua eta motak**

1. Lurzoru-ondare publikoek honako legezko helburuak edukiko dituzte:
  - a) Lurzorua merkaturatu arautzea.
  - b) Etxebizitzaren merkaturatu arautzea.
  - c) Lurralde- eta hirigintza-garapena erraztea. Horretarako, lurzoru lortuko da, ekimen publikoko jarduketak egin ahal izateko eta, batik bat, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraiki ahal izateko.
2. Udal guztiak behartuta egongo dira lege lurzoru-ondare publikoak eratu, mantendu eta kudeatzera.
3. Lurralde historikoetako foru-organismoak eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak beren lurzoru-ondare publiko propioak eratu ahal izango dituzte.
4. Kapitulu honetako xedapenei erabat atxikita egongo dira lege honen arabera lurzoru-ondare publikoen osagai izan behar diren ondasun eta baliabideak, nahiz eta horien titulak den administrazioak oraindik halakorik eratu gabe eduki.

#### **112. artikulua. Izaera eta araubide juridikoa**

1. Administrazio publiko bakoitzeko lurzoru-ondare publikoa burujabea eta administrazioaren gainerako ondaretik bereizia izango da, eta aurreko artikuluko 1. paragrafoan ezarritako helburuak lortzeko lotuta egongo da. Ondorioz, bere ondasunak edo baliabideak kapitulu honetan aurreikusitako helburu edo xede ez diren besteetarako erabiltzea debekatuta izango du; batez ere, lurzoru-ondare publiko propioa administratu, mantendu eta

handitzeko ez diren beste gastu batzuk ordaintzeko erabilitea. Ondasuna ondareari lotuta dagoen bitartean, nahitaezko desjabetzearen gai izan daiteke, hala badagokio.

2. Lurzoru-ondare publikoen administrazioak ondareek dituzten legezko helburu propioak betetzeko beharrezko ahalmen guztiak hartuko ditu, erabilpena eta gastua barne, bai eta ondare horien alde desjabetzea ere.
3. Lurzoru-ondare publikoen administrazio titularrek ustiakuntzen erregistro bat erabiliko dute. Bertan, dagokion erregelamenduak ezarritakoaren arabera, ondarea osatzen duten ondasun eta baliabideen inbentarioa egingo da, bai eta ondasun horien administrazio- eta erabilpen-eragiketen inbentarioa ere; azkenean zertarako erabili diren ere adieraziko du. Ustiakuntzen erregistro hori Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Kontuen Epaitegiaren fiskalizaziopean egongo da.

### **113. artikulua. Udal lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasun eta baliabideak**

1. Ondasunek eta baliabideek osatuko dituzte udal lurzoru-ondareak.
2. Honako ondasun hauek izango dira udal-lurzoru ondareen osagai, direla ondasunok udalaren zuzeneko titulartasunekoak, direla udalaren sozietate publikoen edo tokiko erakunde publikoen titulartasunekoak:
  - a) Hirigintzako plangintza orokorrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lursailetan dauden udal ondare-ondasunak; salbu eta, eskuratzeko erabilitako tituluaren indarrez, lurzoru-ondare publikoak legez dituen xedeekin bateraezina den berriazko xede bati lotu edo atxikita badaude.
  - b) Hirigintzako plangintza egikaritzearen ondorioz lortutako lursail eta eskubideak, hirigintza-eraikigarritasunagatik lortutakoak eta zuzkidura publikoetarako doan lagatakoak, batez ere legearen arabera hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak esku hartzeari dagozkionak.
  - c) Hirigintzako sailkapena edozein dela ere eskuratutako lursailak, baldin eta eraikitzeko edo udal lurzoru-ondareari eusteko edo hura handitzeko badira.
  - d) Desjabetzearen bidez eskuratu diren baina erabilpen edo zerbitzu publikoari atxikita ez dauden lursailak.
  - e) Lurzoruaren ondare publikoaren beste ondasun batzuk trukatzearen ondorioz eskuratutako lursailak.



- f) Lehetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzearen ondorioz lortutako ondasunak –titulu honetan arautzen da eskubide hori–.
  - g) Udalaren edo haren menpeko edozein erakunderen titulartasuneko etxebizitza publikoak.
3. Udal lurzoru-ondareei atxikitako baliabideak honako hauek izango dira:
- a) Udal lurzoru-ondareek urteko udal-aurrekontuetan beren helburuak betetzeko izendatuta dauzkaten diru-kopuruak.
  - b) Ondasunen administrazioak edo lege honen arabera ondasunok erabiltzeko egintzak gauzatzeak eragindako diru-sarrerak, lurrazal-eskubideen kostu bidezko eraketak eragindakoak barne.
  - c) Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak parte hartzeari dagokion lurzoru lagatzearen orde zordainutako diru-kopuruak, betiere lege honen arabera.
  - d) Isun hertsatzaileengatik, exekutatutako abalengatik edo lege honetan aurreikusitako tutoretza-, disziplina- eta zehatze-ahala baliatzearen ondoriozko zehapenengatik lortutako diru-kopuruak.
  - e) Hipoteka-berme moduan lurzoru-ondarean sartutako ondasunak erabiltzen dituzten kredituak.

#### **114. artikulua. Udal lurzoru-ondarerako aurrekontu-izendapena**

1. Udalak bere urteroko aurrekontuetan udal-ondarerako izendatutako diru-kopuruak ezin izango du, inola ere, diru-sarriren I. eta II. kapituluaren batuketako osoaren % 10etik behera jo. Aurrekontuen azalpen-memorian zehaztu beharko da diru-kopuru horren gutxieneko zein ehuneko aurreikusten den udal lurzoru-ondarearen xedeetako bakoitzerako.
2. Aurrekontu-izendapenaren gutxieneko diru-kopuruari buruz aurreko paragrafoan ezarritako araua lau urteko aldiei dagokie. Beraz, aurrekontu-ekitaldi jakinekiko aurreikuspen txikiago edo handiagoak, lau urteko epe berebean, geroako aurrekontu ekitaldietan egin beharreko kontrako aurreikuspenen bidez konpentsatu ahal izango dira, betiere ziurtatzen baldin bada aurreko paragrafoan lau urte horietarako adierazitako urteko batez besteko % 10a betetzea.
3. Aurrekontu-izendapenaren gutxieneko diru-kopurua adierazi beharra, lege honen ondorio-etarako, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak gordetzeko estandarrak bete behar dituzten udalei dagokie bakar-bakarrik, 82. artikuluan ezarritakoaren arabera.

### **115. artikulua. Ondasun eta baliabideen xedea**

1. Zuzkidura publikotarako izendatuta ez dauden ondasunak, eta lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten baliabideak, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak erakitzeko izendatuko dira lehentasunez, bai eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak bakarrik edo horietako batzuk barnean dituzten egoitza-area edo -sektoreetan urbanizazio-obrak ordaintzeko ere, egikaritze publikoaren araubidez gara daitezen. Xedeak, halaber, honako hauek izan daitezke:
  - a) Honako ondasun eta eskubide hauek jabetzan hartzea: lurzoruaren udal-erreserbarako areen menpe daudenak, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe daudenak.
  - b) Degradatutako aldeetan birgaitzeko obrak egitea, edo alde horietan zuzkidura publikoak eta sistema orokorrak eraikitzeko obrak egitea.
  - c) Sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako lurzorua eskuratzeko edo lurzoruaren sustapen publikoa egitea.
  - d) Historia- eta kultura-ondarea birgaitzea.
  - e) Udal-ekipamendu kolektiboak eraikitzea edo birgaitzea eta hobetzea.
2. Aurreko paragrafoko c) idatz-zatian aurreikusitako kasuan, baldin eta sustapen publikoa eskualde-izaerako bada, udalerri batzuk beren artean eta, hala badagokio, beste herri-administrazio batzuekin edo haien menpeko erakundeekin elkartuta hitzartu dutena, jarduketa hori dela-eta udal lurzoru-ondarean sartu behareko ondasunak eta eskubideak, behin kapitalizatu ondoren, bestelako udalerri batean helburu bererako lurzoruak eskuratzeko erabili ahal izango dira, hitzartutako udalerriek hala erabakiz gero.

### **116. artikulua. Ondasunak besterentzea. Lehiaketa**

1. Debekatuta egongo da zuzkiduratzat kalifikatutako ondasun eta eskubideak kostu bidez besterentzea, eta baita, hala badagokio, egitura-antolamenduak bizitegi-zuzkidura babestutzat kalifikatutako lursailen lurrazal-eskubidea besterentzea ere.
2. Lurzoru-ondare publikoen gainerako ondasunen erabilpena, baldin eta horien jabetza edo eskubideak eskualdatzea ekartzen badu, kostu bidez eta lehiaketaz egingo da, hurrengo artikuluetan ezarritakoaren aurka ez badoa.
3. Nolanahi ere, besterentzeko lehiaketaren oinarrietan honako zehaztapen hauek jasoko dira:

- a) Lizitazioaren gutxieneko prezioa.
  - b) Etxebizitzen salmenta edo errentamenduaren gehieneko prezioak.
  - c) Eraikitze lanak eta, hala badagokio, orubetzat jo gabeko lursailak urbanizatzeko lanak egiteko gehieneko epeak.
4. Udal lurzoru-ondare publikoei dagokienez, askatasunez besterendu ahal izango dira, lehiaketa publiko bidez edo trukatzeko bidez, hirigintza-plangintzak zuzkidura publikoetarako edo babes ofizialeko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke propio izendatu ez dituen ondasunak. Horrela jakatuta lortutako diru-sarrerak eta ondasunak, ordea, udal lurzoru-ondarerako erabiliko dira.

### **117. artikulua. Zuzeneko besterentzea**

Ondasunak zuzen-zuzenean besterendu ahal izango dira, lehiaketarik egin gabe, kasuan kasuko arauak ezarritako eskakizunak beteta, honako kasu hauetan:

- a) Besterentzea administrazio publikoen arteko edo administrazio publikoen eta beren ente instrumentalen arteko hitzarmenen ondorioz egiten denean.
- b) Eskatzaileak irabazi asmorik gabeko laguntza-entitateak edo entitate sozialak direnean, hau da, fundazioak, mutualitateak, kooperatibak eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikuntza sustatzen duten beste batzuk.
- c) Etxabizitza-eraikinak titulartasun publikokoak edo erakunde publikoen menpeko organismoak eta merkataritza-enpresenak baldin badira, eskatzaileak etxebizitza horien legeko okupatzaileak direnean.
- d) Aurreko artikuluan aurreikusitako lehiaketa bete gabe geratzen baldin bada. Besterentzea, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, baldintzen plegu berari jarraituta. Besterentzea esleitzeko prezioa ez da izango, inola ere, lehiazte bidezko lizitazioaren izango zukeen prezioa baino txikiagoa.
- e) Erakunde publikoek edo beren ente instrumentalek sustatutako babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzen direnean, baldin eta jarduera hori haien berariazko helburua bada.

- f) Erakunde ofizialen egoitza izateko eraikin publikoak egiten direnean, baldin eta zuzkidu-ratzat kalifikatutako lurzoruen gainean toki jakin bat behar badute.
- g) Jabetza publikoko zerbitzu publikorako eraikinak edo irabazi asmorik gabeko erakunde-en eraikinak egiten direnean –adibidez, asistentzia-, kultura- edo osasun-zentroak edo kirol-instalazioak–, baldin eta toki jakin bat behar badute eta hirigintzako antolamenduak horrelakotzat kalifikatu baditu.

### **118. artikulua. Doako edo balioaren azpiko besterentzeak**

Aurreko artikuluetan ezarritakoa hala izanik ere, lurzorua-ondare publikoaren ondasunak doan edo beren balioaren azpian laga ahal izango dira honako egoera hauetako bat gertatzen denean:

- a) Lagatakoaren hartzailea administrazio publikoa edo bere ente instrumentalak direnean eta 115. artikuluan zehaztutako xedeetako bat daukatenean.
- b) Eskatzailea interes publikoko eta irabazi asmorik gabeko erakunde pribatu bat denean, eta lurzoruen xedea denean babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egitea edo interes sozialeko edo denek erabiltzeko ekipamenduak eraikitzea.
- c) Lagatakoaren hartzailea, erabateko trukatzeari edo zati batena dela bide, beste bizileku bat ematea akordioak ukitutako etxebizitzaren legezko okupatzailea denean. Beste bizi-leku bat ematea administrazio jardulearekin propio hartutako erabakiak justifikatu behar du edo birpartzelazioan sartuta egon beharko da.

## **Bigarren atala** **Udalen lurzoru-erreserbak**

### **119. artikulua. Erreserben helburua**

- 1. Babes berezirik gabeko lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu-gabeen udal lurzoru-erreserbak mugatu ahal izango dira, baldin eta dagokion lurzoru-

ondare publikorako eskuratzeko badira; mugaketa egin eta zortzi urtekoa izango da eskuratzeko gehienezko epea. Horrela mugatutako erreserbak, batez ere, babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko edo babespeko eraikinak edo sustapeneko edo interes publikoko instalazio industrialak edo tertziarioak eraikitzeke erabiliko dira, bai eta publikoak edo interes sozialekoak diren beste erabilera batzuetarako ere.

2. Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean ere mugatu ahal izango dira erreserbak, errazagoa izan dadin lurzorua jabetza publikoko bilakatzea eta, hala badagokio, modu egokian ustiatzea eta erabiltzea.
3. Aurreko paragrafoan zehaztutako gehienezko epea amaitu ondoren, baldin eta herri-administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak –titulu hone-tan aurreikusi dira– baliatuz eskuratu ez dituen lursailak, eraikuntzak eta instalazioak eskuratu nahi baditu, aldi berean beroriekin nahitaezko desjabetze-prozedura hasi ondoren baino ezin izango dira jarri berriz ere udal-erreserbaren menpe.

## **120. artikulua. Erreserbak mugatzea**

1. Udal-erreserbak mugatzeko tresnak bi dira: plan orokorra, eta erreserba berriak sortze-ko edo plangintza orokorrean aurreikusitakoak handitzeko udal-erabakia. Erabaki horretan, eragindako jabeen zerrenda eta erreserbaren gai den azaleraren planoa jaso behar-ko dira, eta plano horretan, berriz, landa-unitateak, finkak edo lursailak zehaztu beharko dira, Landa Ondasunen Katastroaren arabera, bai eta eremu horien xedea edo egungo erabilpena ere kasu bakoitzean.
2. Udal lurzoru-erreserben mugaketa egiteko tokia zergatik aukeratu den azaldu beharko da, bai eta zergatik hobetsi den beste aukera batzuen aurrean ere.
3. Lehenengo paragrafoan aurreikusitako udal-erabakia, honako kasu hauetan baino ez da hartuko:
  - a) Indarrean dagoen plan orokorrak udal-erreserbarik aurreikusi ez duenean.
  - b) Indarrean dagoen plan orokorrak ezarritako udal lurzoru-erreserbak amaitu direne-an, hain zuzen, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak –titulu honetan daude erregulatuta– edo nahitaezko desjabetze prozedura baliatu direlako erreserben azalera osoan.

- c) Plan orokorra lehenengo aldiz indarrean sartu edo azken berrikuspena indarrean sartu eta bi urte geroago.
- 4. Lurzoru-erreserba berriak mugatzeko edo daudenak handitzeko erabakia hatzeko, prozedura hau jarraitu beharko du udalak:
  - a) Udalak hasierako onespena eman beharko du, eta, aldi berean, jendaurrean jarriko du hilabeteko epean. Hartarako, iragarkia argitaratuko du lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean zabalkunderik handieneko egunkarian edo egunkarietan. Jakinarazpena bidaliko zaie eragindako lursail-jabeei, eta jabe horiek beren iritzia eman ahal izango dute.
  - b) Udalak osoko bilkuraren erabakiz behin betiko onartu beharko du, kontuan hartuta jendaurrean egon den aldian egindako alegazioak eta erreklamazioak, bai eta lursail-jabeek emandako iritzia ere.

### **121. artikulua. Mugatzearen ondorioak**

Udal lurzoru-erreserbak mugatzeak honako hauek dakartza berarekin, legearen indarrez:

- a) Lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko udal-eskubideei atxikita egongo dira erreserben barruan dauden lursail, etxe, eraikin eta instalazioetan –eskubideok titulu hone-tan daude erregulatuta–. Debekatuta egongo da, beraz, jabaria eskualdatzeko edozein egintza erregistroan sartzea, udalari jakinarazi zaiola egiaztatzen duen agiria aurkeztu gabe, 126. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
- b) Onura publikoko deklarazioa emango da, erreserbaren nahitaezko desjabetzea egin ahal izateko.

### **122. artikulua. Administrazioen arteko hitzarmenen bidezko jarduketak**

Aurreko artikuluetan araututako lurzoru-erreserbetako lursailak desjabetzeko jarduketak, hain zuzen, erreserba mugatu zuen udalak berak gauzatu ahal izango ditu, edo, bestela, erreferentziako erabilpenak ezartzeko eskumena duen beste edozein herri-administrazioi. Azkenengo kasuan, hizarmen bat izenpetu beharko dute, horretarako, bi administrazioek.

### LURZORUAREN MERKATUAN UDALEZ GAINEKO ERAKUNDEEK ESKU HARTZEA

#### *123. artikulua. Lurzoru-erreserbak*

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta lurralde historikoetako foru-organismoek ere lurzoru-erreserbak ezarri ahal izango dituzte lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen, beren lurzoru-ondare publikoak eratzeko edo hantitzeko.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organismoen erreserbek, betiere, titulu honetako I. kapituluko bigarren atalean udal lurzoru-erreserbetarako aurreikusitako ondorio berberak izango dituzte, baina salbuespen hauekin:
  - a) Mugaketaren behin-behineko erabakia, hain zuzen, Eusko Jaurlaritzan edo foru-aldundian lurralde-antolamenduari buruz edo erreferentziako erabilpenak ezartzea-ri buruz eskumenak dituen sailak hartuko du, eragindako udalek hilabeteko epearen barruan bere iritzia eman ondoren. Behin betiko erabakia, ordea, Gobernu Kontseiluak edo Diputatuen Kontseiluak hartuko du, administrazioa zein den kontuan hartuta.
  - b) Erreserba bat mugatuta duen administrazioak ezin izango du ezarri beste bat helburu berberarekin eta udalerrri berebean, baldin eta aurrekoan zehaztutako erreserba guztia dagokion desjabetze-prozeduraz okupatu ez badu. Eskuratzeko epeak ezin izango du lau urtetik gora jo, mugatzeko erabakia hartu denetik.

#### *124. artikulua. Besterentzea eta lagapena*

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organismoen lurzoru-ondare publikoen ondasun higikorrei dagokienez, titulu honen I. eta II. kapitulu-

luetan ezarritakoari jarraituz egingo dira ondasun horien besterentzea, lurrazal-eskubideen eratzea, errentamendua eta bestelako lagapen-formulak.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organismoen lurzoru-ondare publikoen lursail horiek eta gainerako ondasun higiezinak besterendu, laga edo kudeatzearen ondorioz lortutako diru-sarrerak, nahitaez, lurzoru ondare publiko horiek mantendu eta handitzeko erabili beharko dira.



## LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

### *125. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko ondasunak eta eskubideon administrazio titularrak*

1. Alorreko legerian ezarritakoa aintzat hartu behar bada ere, lehentasunez erosteko eskubidea eta, hala dagokionean, atzera eskuratzeko eskubidea izango dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, lurralde historikoetako foru-organismoak eta udalak, hain zuzen ere, ondoren zehazten diren ondasun higiezinak kostu bidez eskualdatzearen gainean –lursailak, eraikuntzak edo etxebizitzak izan daitezke higiezinok–:
  - a) Hirigintzako edo lurraldeko antolamenduak antolamenduz kanpo deklaraturako edozein eremuren barruan daudenak, plangintzak berariaz horrela aurreikusten baldin badu. Kasu honetan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari dagozkio.
  - b) Aurreko artikuluetan ezarritakoaren arabera mugatutako lurzoru-erreserben barruan daudenak. Kasu honetan, mugaketa erabaki duen administrazioari dagozkio lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.
  - c) Hirigintzako edo lurraldeko antolamenduak birgaitze-jarduketak egiteko izendaturako eremuen barruan daudenak, dagozkien planek berariaz horrela aurreikusten baldin badute. Kasu horretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari edo, bestela, plangintza onartzea sustatu duen administrazioari dagozkio.
  - d) Egikaritze-unitateak mugatzeko prozeduraren bidez udalak mugatutako eremuen barruan daudenak, betiere hirigintza-antolamenduaren helburuak betetzea bermatzeko, lurzoruaren udal-ondarea handitzeko edo higiezinaren merkatuan esku hartzeko. Kasu honetan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari dagozkio.
  - e) Babes ofizialeko edozein araubideren menpe sustatutako etxebizitzak edo, hala badagokio, etxebizitza horien garajeak eta eranskinak, kalifikazio-aldiak dirauen

bitartean. Kasu horretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari edo Eusko Jaurilaritzan etxebizitzaz arduratzen den sailari dagozkio.

2. Ondasun-eskualdaketak gehienez zortzi urtez egongo dira lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari lotuta.
3. Merkataritza-sozietateen akzioen edo baltzu-partaidetzen % 50 baino gehiago kostu bidez eskualdatzea, baldin eta sozietate horien aktiboaren % 80 lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe dauden lursail edo eraikinek osatzen badute, kostu bidezko eskualdaketatzat joko da kapitulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako.

### ***126. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotutako ondasunen eskualdaketak administrazioari jakinaraztea***

1. Aurreko artikuluan aipatutako eremuen barruan dauden ondasun higiezin jabeek, betiere, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen administrazio titularri jakinarazi beharko diote ondasun horiek kostu bidez besterentzeko erabakia, administrazioa lehentasunez erosteko eskubideaz baliatu ahal izateko. Aurreikusitako prezioa, ordainketa-modua eta eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak adierazi beharko dira, bai eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea ere. Eskubide horretaz baliatzeko epea bi hilabetekoa izango da, ondasunaren titularra den administrazioaren erregistroan jakinarazpena sartzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.
2. Aurreko paragrafoak aipatzen duen epea iragan eta lehentasun eskubideaz baliatzeko berariazko ebazpenik jakinarazi ez baldin bazaie, ondasuna nahierara besterendu ahal izango dute jabeek.
3. Artikulu honetan exijitutako jakinarazpena egin ez bada, edo jakinarazpenean legez nahitaezkoa den edukiren bat azaldu ez bada, edo eskualdaketagatik benetan ordaindutako prezioa administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada, edo eskualdaketa baldintzak administrazioari jakinarazitakoak baino kostu txikiagoak badira, orduan, administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du, besterentzeari buruzko informazio osoa hartu duen egunean kontatzen hasi eta bi hilabeteko epearen barruan.

### **127. artikulua. Erregistro-ondorioak**

Udalek, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotutako ondasunak dituzten eremuak behin betiko mugatu ondoren, jabetza-erregistroari jakinaraziko diote modu ofizialean mugaketa, eragindako ondasunetan jasota gera dadin erregistroak eta tresna publikoak antolatze-ko araudian ezarritako moduan.

## LURRAZAL ESKUBIDEAK

### *128. artikulua. Lurrazal-eskubidea eratzea eta ematea*

Lurrazal-eskubidea emateak eta eskubidearen kostu bidezko izaerak honakoak izango dituzte araubide:

- a) Partzelaren titular den administrazio publikoak edo haren menpeko entitateak, lurrazal-eskubidea eratzeko egintzan, eskubide hori eskualdatzeko eta eraikiko den higiezinaren elementuak lagatzeko edo alokatzeko baldintzak finkatu ahal izango ditu, bai eta eraikitako etxebizitzaren eta lokalen lurrazal-jabegoaren hurrenez hurrengo eskualdatzeak mugatzeko baldintzak ere. Horretarako, hala badagokio, ondasunok lehentasunez eskuartzeko eskubidea ezarriko da administrazio edo entitate horren alde, eta orobat eskuartze horren baldintza ekonomikoak edo bestelakoak ere. Nolanahi ere, lehentasunez aplikatu beharrekoa izango da dagokion babes-araudian ezarritakoa.
- b) Lurrazal-eskubidea eskritura publiko bidez eratu beharko da, eta, eraginkorra izateko, jabetza-erregistroan inskribatu beharko da.
- c) Kostu bidez eratzen denean, lurrazal-eskubidedunaren ordaina era honetakoa izan daiteke: jarritako diru-kopuru bat, edo aldizkako kanon bat, edo etxebizitza edo lokalen esleipena, edo etxebizitzak edo lokalak alokatzeko eskubideen esleipena, edo modalitate horietako batzuk batera. Nolanahi ere, eraikitako guztia itzultzeko aukera ere izango da, lurrazal-eskubidea eratzean itundutako epea amaitzen denean.

### *129. artikulua. Lurrazal-eskubidea iraungitzea*

1. Ezarritako epea betetzeagatik –75 urtekoa izango da gehienez– edo oinarrizko legeriak gehieneko modura ezarritakoa betetzeagatik iraungiko da lurrazal-eskubidea, nahiz eta eskubidea berriz ere eratu ahal izango den. Epea bukatutakoan, eraikitakoaren jabetza

bereganatuko du lurzoruaren jabeak, eta ez du horregatik kalte-ordainik ordaindu behar izango, eskubide hura eratzeko titulua edozein dela ere. Lurrazal-eskubidea iraungitzean, lurrazal-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal eta pertsonal guztiak iraungiko dira.

2. Aurreikusitako epean eraikitzen ez bada ere, iraungi egingo da lurrazal-eskubidea.
3. Aurreko paragrafoetan aipatutakoez bestelako arrazoiengatik lurzoruaren jabetza eta lurrazal-eskubideak pertsona berarenak baldin badira, eskubide bakoitzari dagozkion kargak banan aplikatuko dira aurrerantzean ere.

### ***130. artikulua. Bizitegi-zuzkidura babestuaren gaineko lurrazal-eskubidearen araubidea***

1. Egiturazko antolamenduak hala ezartzen duenean, babes ofizialeko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen lurrazal-eskubidea hartuko da bizitegi-zuzkidura babestutzat.
2. Kasu horretan, lurrazal-eskubidea udalari laga beharko zaio nahitaez, eta eraikuntzak lurrazal-eskubidearen araubidekoak izan beharko dute, eta dagokion araudian zehaztutako prezioei lotuta egon.

V. TITULUA

# **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA EGIKARITZEA**

## XEDAPEN OROKORRAK

### Lehenengo atala Administrazio-egikaritzea eta -jarduera

#### ***131. artikulua. Egikaritzeko administrazio-jardueraren edukia eta garapena***

1. Hirigintzako antolamendua egikaritzeak honako zeregin hauek hartzen ditu:
  - a) Urbanizatzeko jarduketa-programetan jasotako garapen-baldintzak gauzatzea eta programok benetan betetzen direla bermatzea.
  - b) Antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak ekitatez banatzea.
  - c) Egikaritzearen denbora antolatzea eta jarduketaren hurrenkera finkatzea, baldin eta zehaztapen horiek plangintzan ez badaude edo aldatu behar badira.
  - d) Eratutako orubeak urbanizatzea eta eraikitzea.
  - e) Urbanizazio-obra eta, hala badagokio, eraikuntza kontserbatzea.
  - f) Doan lagatzea bideak, zuzkidurazko lurrak eta nahitaez eta doan eman beharreko beste batzuk, bai eta administrazio jarduleari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna kokatzea ere.
2. Herri-administrazioek, zeinek bere eskumenen eremuan, hirigintza-antolamendurako planak egikarituko dituzte, lege honetan ezarritakoaren arabera.

#### ***132. artikulua. Egikaritze-jarduera pribatua zuzentzea, ikuskatzea eta kontrolatzea***

Administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen eremuan, plangintzaren egikaritzean eragile pribatuek duten parte-hartzea eta lankidetzaz zuzendu, ikuskatu eta kontrolatuko dute, hain zuzen ere plangintzaren egikaritzean honako hauek beteko direla exijitzeko eta bermatzeko: jarduketarako plan eta programak, plan eta programa horiek egikaritzeko onartutako tresna eta erabaki enparauak, eta obren kasuan kasuko proiektu teknikoak.

### **133. artikulua. Egikaritzeko epeak**

1. Plan orokorrekin beren garapenerako sekuentzia logikoa zehaztuko dute. Horretarako, baldintza objektibo batzuk finkatuko dituzte, horien bitartez plana garatzeko lehentasunen oinarritzeko hurrenkera definitu ahal izateko. Plan horiek, edo planok garatuko dituztenek, gehienezko epeak finka ditzakete orubeak eraikitze eta lehendik dauden eraikinak birgaitzeko.
2. Eraikuntzak egin edo birgaitzeko gehienezko epeak ez betetzeak, hurrenez hurren, eraikuntza-programak aurkeztu edo izapidetzeko aukera, edo egikaritze-aginduak emateko aukera ekarriko du.

## **Bigarren atala**

### **Egikaritzeko administrazio-jarduketa kudeatzeko erak**

### **134. artikulua. Kudeaketa propioa eta lankidetzakoa**

1. Herri-administrazioen araubide juridikoari eta kontratuei buruzko legeriak eta toki-araubideari buruzko legeriak onartutako era guztiak erabil ditzakete herri-administrazioek, bere eskumeneko egikaritze-jarduketaren kudeaketa propioarako edo kudeaketa zuzenerrako.
2. Herri-administrazioek, egikaritze-jarduketa lankidetzan garatzeko, eta aurreko paragrafoan aipatutako legeria, kontuan izanik hirigintza-partzuergoak eratu ditzakete, aldean adostasunez; kapital pribatuaren partaidetzarik baldin bada, herri-administrazioen partaidetzak gehiengoa izango du beti partzuergoetan. Era berean, eskumen propioak eskuordetu ditzakete eta beste administrazio batzuen esku utzi dezakete hirigintza-kudeaketa edo hirigintza-obren exekuzioa, eta orobat administrazioen menpeko beste organismo eta erakunde publiko batzuen esku ere.
3. Herri-administrazioek, haien menpeko edo haiei atxikitako erakundeek eta haiek sortutako partzuergoek lankidetzak hitzarmenak egin ahal izango dituzte, herri-administrazioen araubide juridikoari eta toki-araubideari buruzko legerian onetsitako eran.



## Hirugarren atala

### Hirigintza egikaritzeko aurrekontuak

#### **135. artikulua. Egikaritzeko oinarriak**

Egikaritzeak, jarduketa-eremuak barne hartutako lursail guztiei dagokienez, aldez aurretik zenbait ekintza onartzea eskatzen du, legitimatutako subjektua bata zein bestea izanda ere. Hauek dira ekintzok:

- a) Egokia den hirigintza-plangintza egitea, kasuan kasuko lurzoru-motan antolamendu xehatua ezartzeko.
- b) Urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea. Salbuetsita geratuko dira jarduketa isolatuak eta zuzkidurea-jarduketak, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen egikaritzea, eta administrazio publikoek sustatutako nahitaezko birpartzelazio-prozedura berezia –lege honetako 49. artikuluan aurreikusita dago–.
- c) Hirigintza-proiektua, hirigintzaren osagarri diren obren proiektua edo zuzkidura publiko-en obren proiektua egitea, kasuak kasu eta 194. eta 195. artikuluetan xedatutakoaren arabera.
- d) Birpartzelatze-proiektua egitea, kasu guztietan. Salbuetsita geratuko dira proiektu-beharrianik ez duten jarduketa isolatuak eta zuzkidura-jarduketak, jabe bakarreko jarduketa integratuak –desjabetze-sistema barne– eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.
- e) Jarduketa isolatuei dagokienez, eraikitze-programa egitea, eraikuntza egiteko ezarritako gehienezko epea amaitu ondoren.

## Laugarren atala Jarduketa-arloak eta -motak

### **136. artikulua. Jarduketa isolatuak**

Lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, kasu batzuetan egindako eraikitze-jarduketak joko dira jarduketa isolatutzat, hain zuzen ere kasu hauetakoak:

- a) Lehendik dauden orubeak, baldin eta horiek urbanizatzea hirigintzako antolamenduak egokitzen eta nahikotzat jo badu eraikitzeko. Alabaina, hiru-lurzoruko finkatuaren kategoriararen barruan orubeak duten kontsiderazioa kontuan izan behar bada ere, proindibisio-araubidea duten orubeak birpartzelatu egin ahal izango dira. Horretarako, gutxienez jabetza-kuotaren % 50 ordezkatzeko duen edozein jabekidek egin beharko du eskaera, eta birpartzelatzeak ez du gaindituko orobearen eremua.
- b) Partzela eraikigarriak, baldin eta horiek orube bihurtzeak, eraiki aurretik edo aldi berean, 195. artikuluan ezarritakoaren arabera urbanizatze-obra osagarriak egitea baino ez badu eskatzen.

### **137. artikulua. Zuzkidura-jarduketak**

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, hiru-lurzoruko finkatugabearen zuzkidura-karga gauzatzera zuzendutako jarduketak.

### **138. artikulua. Jarduketa integratuak**

1. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira jarduketa integratutzat: urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruen barruan eta lurzoruko urbanizagarriaren barruan, egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa-programa bakar baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publiko edo pribatuz, baita egikaritze-jarduketak antolamendu-eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

2. Sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoetarako beharrezkoak diren lurzorua eta eskubideak jarduketa integratueta sartu ahal izango dira edo jarduketa horiei atxiki, doan lortzeko eta, hala badagokio, zuzkidura horien egikaritzea finantzatzeko.
3. Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jarduketaren funtzionaltasunerako aurreikusi gabeko tokiko sistemen sareko beste zuzkidura batzuk ere sartu edo atxiki ahal izango dira egikaritze-unitatean, aurretiaz arrazoiak emanda, betiere zuzkidurok egikaritzeko beharrezkoa den lurzorua eta eskubideak doan lortze aldera.

### **139. artikulua. Sistema orokoren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak**

Lege honen ondorioetarako, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketatzat honako hauek hartuko dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak, lurzoru, ondasun eta eskubideok ez egotearren aurreko artikuluaaren arabera jarduketa integratueta sartuta edo haiei atxikita.

### **140. artikulua. Egikaritzearen jarduketa-arloak**

1. Eraikitzeoko jarduketa isolatuak partzela edo orubeen jabe diren subjektu pribatu edo publikoen jarduketaren arlokoak dira, eta jarduketon ardura, bestalde, subjektu horiek, horien baimena dutenek, edo horiek nahiko ahalmen edo eskubide ematen dizkietenek edukiko dute. Eraikitzeoko jarduketa garatu ahal izateko, eskumena duen herri-administrazioak esku hartu beharko du, lege honetan xedatutako eran.
2. Jarduketa integratuak jarduketa publikoari dagozkio; beraz, administrazio publikoek dute, beren eskumenen arabera, jarduketa integratuen ardura. Jarduketok egikaritze publikoa edo pribatua izan dezakete.
3. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sarea hirigintzako antolamenduan dago zehaztuta, eta jarduketa publikoari dagokio, hain zuzen, sare horretako zuzkidura publikoak obra publiko arrunten bidez egikaritzea. Egikaritze horretan, inola ere, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren urbanizatzeko eta eraikitze-obra sartuko dira.

#### ***141. artikulua. Jarduketa integratuak araubide publiko edo pribatuz egikaritzea***

1. Jarduketa integratuen egikaritze-araubidea, betiere, urbanizatzeko jarduketa-programa onartzen denean zehaztu beharko da, eta jarduketa-arlo publikoa eta pribatua mugatuko ditu, honako modu honetan:
  - a) Araubide publikoz egikaritzean, egikaritze-jardueraren garapena administrazio jardulearen esku utziko da. Araubide horretan, administrazioak egingo ditu urbanizazio-obrak, eragindako lursailak desjabetuta edo desjabetu gabe.
  - b) Araubide pribatuko egikaritzean, ekimen pribatuak parte hartuko du plangintzaren egikaritzean. Parte-hartze hori administrazio jarduleak zuzendu, ikuskatu eta kontrolatuko du.
2. Araubide pribatuz egikaritzeari dagokionez, jarduketa integratua izango duten lursailek ez dute orube-izaera hartuko, harik eta, unean uneko zerbitzuz zuzkituta eta zerbitzaturita egoteaz gain, egikaritza egon eta tokiko administrazioari entregatu arte bai jarduketaren berariazko obrak, bai jarduketaren programazioan hura bere inguruan integratu eta abxikitzeke ezarritako azpiegiturak.

#### ***142. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko eta lurralde historikoetako administrazioen jarduketak***

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren eta lurralde historikoetako foru-organoen administrazioek, beren esku duten lurzoruan, lurzoru hori plangintza egikaritzuz hirigintza-ikuspegitik eraldatzeko egiten dituzten jarduketek, betiere, hirigintza-antolamendu egokia eduki beharko dute, antolamendu horrekin bat etorri beharko dute eta, egikaritzeko orduan, lege honetan aurreikusitako hirigintza- eta egikaritze-tresnetan oinarritu beharko dute.
2. Aurreko zenbakian xedatutakoaren ondorioetarako antolamendu-, urbanizazio- eta egikaritze-tresnak aurkeztu, izapidetu eta onartzea beharrezkoa bada, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen kasuen kasuko sailen zereginak izango dira honako hauek:
  - a) Eragindako udalek hala aginduta, beharrezkotzat jotzen diren tresnak aurkeztu eta izapidetzea. Nolanahi ere, beharrezko erabakiak hartuko dituzte udal horiek beren eskumenen barruan.

- b) Salbuespen gisa, interes publikoko arrazoi behar bezala justifikatuengatik eta Jaurlaritza Kontseiluak habilitatu ondoren, beharrezkoak diren tresnak lege honetan ezarritako prozeduraren arabera aurkeztu, izapidetu eta onartzea.
3. Aurreko 2.b idatz-zatian aurreikusi bezala habilitatzeko, honako tramite hauek bete beharko dira lehenago:
- a) Sail sustatzaileek proposamenarekiko beren oniritzia edo desadostasuna modu formalean jakinarazi beharko diete eragindako udalei, betiere irizpide horren arrazoiak azalduta. Hiru hilabeteeko epea dute, gehienez ere, horretarako.
  - b) Adostasunik ez badago edo epe horretan erantzunik ematen ez bada, negoziazio-eta kontsulta-epe bat irekiko da, beste bi hilabetekoa, akordioa lortzeko. Akordiorik ez badago, habilitazioa eskatuko zaio Jaurlaritza Kontseiluari lurralde-antolamenduaren ardura duen sailaren bidez. Horretarako, Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eman beharko du lehenago.

## Bosgarren atala Egikaritze-unitateak

### 143. artikulua. Egikaritze-unitateak

- 1. Egikaritze-unitateek hirigintza-jarduketa baten espazioa osatzen dute. Unitateotan, beharrezko zuzkidura-lurzorua eta jarduketaren ondorioz orube bihurtuko diren partzela erai-kigarriak sartu beharko dira.
- 2. Urbanizatzeko jarduketa-programak egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez egikarituko dira.

### 144. artikulua. Egikaritze-unitateak mugatzeko baldintzak

- 1. Egikaritze-unitateen mugaketa, zehazki, unitatearen azalera osoa laga, era ekitatiboan banatu eta urbanizatzeko eginbeharrak batera bete ahal izateko moduan egin beharko da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko ditu mugaketak:

- a) Beren neurriengatik eta antolamenduaren eta urbanizazioaren ezaugarriengatik, lege honen, plangintzaren eta urbanizatzeko jarduketa-programen ondorio diren lurzoru-lagapenak bereganatzeko gai izan behar dute.
  - b) Urbanizatzeak dakartzan onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatu behar dute.
  - c) Jarduketaren autonomia ikuspegi teknikotik eta ekonomikotik justifikatzeko nahikoa entitate izan behar dute.
2. Antolamendua egikaritzearen onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatzeko, ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu hiri-lurzoruko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, baldin eta area eta sektore horien hirigintza-erakigarritasunak eta kasuan kasuko antolamendu-eremu, -area edo -sektorearen batez beste hirigintza-erakigarritasunak % 5 baino gehiagoko aldea badute beren artean. Erakigarritasun-alde horiek ez dute sekula kalte-ordainerako eskubiderik eragingo, eta ez dira erabiliko konpentsatzeko edo eskualdatzeko.
  3. Ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu nahitaez eta doan lagatzeko lursailen inguruan, baldin eta lursail horiei dagokien zatia sartzen ez bada unitateetan.
  4. Egikaritze-unitateek etenak izan ditzakete hiri-lurzoruan. Egikaritze-unitateetan sartutako hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatugabe izaera eduki beharko du.

#### **145. artikulua. Egikaritze-unitateak mugatzeko prozedurak**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programetan eta planetan mugatu daitezke egikaritze-unitateak; bidezko baderitzo, udal-administrazioak ere muga ditzake ofizioz edo alde batek eskatuta, lehenago hasierako onespina eman, interesdunei jakinarazi, 20 egun jendaurrean jarri eta behin betiko onartu eta gero. Mugaketa eraginkorra izateko, beharrezkoa izango da dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzea behin betiko onespina.
2. Egikaritze-unitate baten mugaketa aldatzeko, artikuluko honetako aurreko paragrafoan aurreikusitako prozedurari jarraituko zaio. Berdin dio aldaketa hori plangintzan edo urbanizatzeko jarduketa-programan azaltzea, edo modu autonomoan egina izatea.

#### **146. artikulua. Egikaritze-unitateak eta jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak**

1. Doaneko lagapenez lortu gabeko jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak baldin badaude egikaritze-unitate batean, ondasunon titularra den administrazioaren esku egongo da unitatearen azalerari dagokion hirigintza-erakigarritasuna.
2. Doaneko lagapenez lortutako jabari eta erabilera publikoko ondasunen kasuan, lehendik zeuden ondasunen azalerak, hain zuzen, antolamendua egikaritzearen ondorioz sortutakoak adinakoak edo txikiagoak baldin badira, elkarren ordezkotzat joko dira. Azalerok handiagoak badira, soberakina lursail eraikigarritan eskuratuko du administrazioak, dagokion proportzioan.

### **Seigarren atala** **Urbanizatze-kargak**

#### **147. artikulua. Urbanizatze-kargak. Kontzeptua**

1. Egikaritze-unitate batean sartutako lursailen jabeen kargukoak diren urbanizatze-kargak, honako kontzeptu hauei dagozkien guztiak dira:
  - a) Bidegintzako obrak. Besteak beste, hauek sartuko dira betiere: galtzada berdintzea, finkatzea eta zolatzea; espaloiak egitea eta zintarriak jartzea –hor sartuko dira mugikortasun urria duten pertsonak ibili ahal izateko beharrezko obrak ere–; eta bideen eta espaloien lurpean zerbitzueterako kanalizazioak egitea.
  - b) Saneamenduko obrak. Besteak beste, hauek eraikiko dira, egikaritze-unitateari dagokion proportzioan: kolektore orokorrak eta partzialak, harguneak, estoldak, euri-uren hustubideak eta ur-araztegiak.
  - c) Zerbitzu publikoak instalatu eta abian jartzeko obrak. Alde batetik, ur-hornidurako zerbitzuak, besteak beste hauek: edateko ura etxera eramatea, ureztatzea eta suteen aurrakako ur-ahokak jartzea; bestetik, energia hornitzeko zerbitzuak, besteak beste hauek: energia eraman, banatzeko eraldatu eta banatzea; eta azkenik, argiteria publikoa, telefonozko komunikazioa eta antolamenduan aurreikusitako gainerakoak.

- d) Lorategiak egiteko eta zuhaitzak landatzeko obrak; eta, halaber, hiriguneak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak altzariz hornitzekoak.
  - e) Proiektu teknikoak idaztea, bai eta antolamendu xehaturako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnak eta urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak tramtatzerakoan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea.
  - f) Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak. Hor sartuko da eragile urbanizatzailearen enpresa-onura ere, hala dagokionean eta lege honetako 150.a artikuluan zehaztutako zenbatekoan.
  - g) Jabe batzuei edo eskubideen titular batzuei –errentamendu eskubideak ere hor sartuta–, beste bizileku bat emateko eta jarduerak berriro instalatzeko, lege honen arabera dagozkien kalte-ordainak eta gastuak. Zehazki kasu hauetan aplikatuko da: antolamendua egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren etxe eta eraikinen kasuan, eta plangintzarekin bat ez etortzearen desagertu behar duten landaketa, obra eta instalazioen kasuan.
  - h) Horiez gain, egikaritu behar den hirigintza-antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz aurreikusten bada, baita ondorengoak ere: azpiegitura-obrak eta egikaritze-unitateaz kanpoko zerbitzuak, baldin eta beharrezkoak badira bai unitateko sareak udaleko edo udalez gainetik sare orokorrekin egokiro lotzeko, bai sareon funtzionalitatea mantentzeko; eta orobat lursailai ezartzen zaizkien gainerako karga osagarri guztiak.
  - i) Eragile urbanizatzaileari eta sortutako orubeen jabeai urbanizazioaren kontserbaziorako dagozkien gastuak, harik eta egindako obrak administrazioak jaso arte.
2. Sortutako orubeen jabeek eta, hala behar izanez gero, eragile urbanizatzaileak berak eskubidea izango dute zerbitzuak laga eta prestatu zituzten erakundeen kargura gastu batzuen ordaina jasotzeko. Gastuok obra hauek eragindakoak izango dira: edateko uraren hornidura-zerbitzuak lehenengo jartzea eta horiek mantentzea, energia elektrikoaren eta gasaren hornidura eta, hala behar denean, telefonia eta telekomunikazioak. Ordaindu beharreko gastuen zatia, betiere, zerbitzuok emateko arauen eta baldintzen arabera bezeroek ordaindu behar ez dutena izango da. Administrazio jarduleak emandako agiri bidez egiaztatuko dira zerbitzuak jartzeko eta kontserbatzeko kostuak.
3. Birpartzelazio-prozesu baten parte diren lursail kutsatuak berroneratzeko eta egokitzeo gastuen erantzukizuna, hain zuzen, kutsadura edo aldaketa hori eragin duten pertsona fisikoak edo juridikoak izango dira, Lurzorua ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera. Alabaina, udalak, egoki iruditzen baldin bazaio, birpartzelazio-erkidegoari agindu ahal izango dio, modu subsidioarion eta behartuta



dagoen eta erantzukizuna duen pertsonaren kontura, lursailak garbitzeko eta egokitzeko lanak egitea, eta jarduketa horren kostua urbanizazio-kargatzat hartuko da. Jarduketaren gastuak behartuta dagoen pertsonari ordainaraziko dizkio birpartzelazio-erkidegoak, edo, halakorik ez badago, jarduketa egin beharreko lursailen titularrari, ingurumen-legeriak ezartzen duenari jarraituz.

4. Udalak, urbanizatzeko-kuotak onartzerakoan, ordainketa urbanizatzeko-lanak amaitu arte atzeratzea erabaki ahal izango du, jabe eskatzaileak inguruabar ekonomiko bereziak dituela kontuan hartuta –erregelamenduz ezarriko dira inguruabarrok–.

## **Zazpigarren atala** **Egikaritzeko subjektu pribatuak**

### ***148. artikulua. Hirigintza-intereseko elkarteak. Kontzeptua***

Jarduketa integratu baten barruan dauden lursailen jabeek hirigintza intereseko elkarte bat osa dezakete, egikaritze-jarduketan parte hartzeko edo hartan lankide izateko. Elkarte horrek, inola ere, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

1. Ekimenak eragindako azaleraren % 50 baino gehiago ordezkatzeko duten lursailen jabeek osatzea.
2. Erabakitze ahalmena edukitzea elkartean bildutako jabeen lursailen gainean.
3. Ekimenak eragindako gainerako jabeek elkarteko kide izateko eskubidea aitortzea, elkarrekin sortutako jabeek dituzten baldintza eta eskubide berekin.
4. Eraketa eskritura publikoan formalizatuta edukitzea –estatutuak ere sartuko ditu eskrituran–, eta hirigintza intereseko elkartearen erregistroan izena emanda egotea –kasuan kasuko lurralde historikoko hirigintza-sailean egongo da erregistroa–.

### **149. artikulua. *Eragile urbanizatzailea. Kontzeptua***

1. Eragile urbanizatzailea, hain zuzen, ekimen ekonomikoa erabilita kasuan kasuko jarduketa integratua egikaritzeko ardura bere gain hartzen duen subjektu publiko edo pribatua da. Ardura hori, betiere, dena delako urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko esleipetzearen kariaz hartzen du, bere arriskupean eta lege honek ezarritakoaren arabera.
2. Ekimen ekonomikoa erabiltzeko gaitutako edozein pertsona fisiko zein juridiko izan daiteke eragile urbanizatzaile, dagokion jarduketaren arloan lur jabe izan edo ez. Nolanahi ere, bete beharrekoa izango da 172. artikuluan xedatutakoa.
3. Eragile urbanizatzailea lehia librean eta norgehiagoka publikoan aukeratuko da, salbu eta 160. artikuluan aurreikusitako hitzarmen-sistema erabiltzen bada. Bere lanak administrazio jardulearen zuzendaritza, ikuskaritza eta kontrolpean beteko ditu, horretarako izenpetutako lankidetzak-hitzarmenean ezarritako baldintzei lotuta betiere.

### **150. artikulua. *Jarduketa-eremuan eskubideak dituzten jabe eta titularren eta eragile urbanizatzailearen arteko lotura***

Urbanizatzeko jarduketa-programa bat esleitzeko ardura duena ez bada jarduketa-eremuan eragindako lursail, etxe eta eraikinen jabea, eta esleitua eta jabeak ez badira ados jartzen, honela arautuko da beren arteko harremana:

- a) Eragile urbanizatzaileak eskubidea izango du urbanizazio-kargen kopuruaren arabera jabeen kargura konpentsatzeko, bai eta jabe horiek bere kudeaketa-gastuengatik kopuru bat ordaintzeko ere; urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzeko lehiaketaren oinarrietan finkatuko da kopuru horren gehienezkoa. Jarduketaren urbanizazio-kargen zenbatekoaren arabera kalkulatu da kopuru hori, baina ezingo da izan, kontzeptu guztienatik, dagokion urbanizatzeko jarduketa-programak zehaztutako urbanizatzeko-obraen kopuruaren % 12 baino gehiago.
- b) Eragile urbanizatzailearen kontura izango dira, jabeen kontura uzteko aukerarik gabe, esleipenerako hitzarmenean berariaz beretzat hartu dituen urbanizatzeko- eta, hala bada, gorkio, eraikitze-gastuak.

- c) Urbanizatze-kargak –kudeaketa-gastuak barne– jabeek ordainduko dizkiote eragile urbanizatzaileari, jabeek berek nahi duten eran: bai diruz, bai, eraikitzea hitzartu bada, orube eraikigarriak, lurrazal-eskubideak edo, bestela, etxebizitzak, lokalak zein eraikinak emanaz, bai, hala hitzartu bada, ordainketa-modu horien nolanahiko konbinazioz.
- d) Aurreko arauak xedatutakoa hala bada ere, urbaniztaileak kasu batean edukiko du, jabeen aurrean, jabeek orube eraikigarrien edo, halakorik bada, azalera-eskubideen bidez konpentsatu diezaioten aukeratzeko lehentasuna: konpentsazio hori babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lurzoruen gain egiten bada. Hala jakatuta, dena delako urbanizatze jarduketaren programa esleitzerakoan administrazioaren aurrean hartutako eginbeharrak beteko dira.
- e) Jabeek eskubidea izango dute jarduketaren garapenean parte hartzen duten edo ez askatasunez erabakitzeak. Parte hartuz gero, eragile urbanizatzailearengandik honako hauek jasotzeko eskubidea izango dute jabeek: sortutako orubeak, lurrazal-eskubideak, orubetan eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikinak, horien baliokidea dirutan edo horretarako beren-beregi hitzartutako konpentsazioa; guztia ere, jarduketetan jarritako lurzoru-azalerekiko proportzio zuzenean.
- f) Jabeak jarduketetan parte hartzeari uko egiten badio edo parte hartzearen kontra bada, dagokion kalte-ordaina eskura dezake eragile urbanizatzailearengandik, beste bizileku bat emateko legokiokkeen eskubideaz gainera. Adostasunik ez badago, nahitaezko desjabetze edo birpartzelatze prozedurari ekiteko eska dezake eragile urbanizatzaileak.
- g) Jabeak birpartzelazioa behin betiko onartu baino lehen adierazpenik egiten ez badu jarduketaren garapenean parte hartzeari buruz, parte hartu nahi duela iritziko zaio.
- h) Jarduketa-programan ezarritako urbanizazio-kargen hasierako aurreikuspena –erabaki politikoen ondoriozko kargak aparte utzita– edo kargen kostua aldatzeari dagokionez, aldatetak ezingo du % 20 baino gehiagoko alderik eragin programan ezarritako oreka ekonomikoan. Kopuru hori gaintitzen duen aldaketa orotarako, udalaren onarpena behar du, ukitutako jabeen iritzia aurretiaz entzunda. Nolanahi ere, kostuak birtasatzeak ez du ekarriko eragile urbanizatzailearen enpresa-onura aldatzerik edo gehitzerik.

### **151. artikulua. Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen arteko harremanak**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programaren egikaritzea esleitzeak eragindako harremanak lege honetan xedatutakoarekin bat etorritik arautuko dira eta, halaber, lege honen esparruan, hirigintza-antolamendurako planetan, programan bertan eta programa hori esleitzeko izenpetutako hitzarmenean xedatutakoarekin bat etorritik.
2. Administrazioak, jarduketa egikaritzeak hala eskatzen duenean, bereak dituen ahalmen publikoak erabiliko ditu eta, batik bat, nahitaezko desjabetzeari eta birpartzelatzeari buruzkoak. Eragile urbanizatzaileak ahalmen horiek erabiltzea eska dezake; horretarako proiektu teknikoak idatziko ditu eta, desjabetzearen onuradun den aldetik, sortutako gastuak finantzatuko.

## **Zortzigarren atala** **Urbanizatzeko jarduketa-programak**

### **152. artikulua. Xedea eta esparrua**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programen xedea hau da: hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzea. Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:
  - a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
  - b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
  - c) Jarduera integratuak exekutzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolabehar ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.
  - d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
  - e) Urbanizazio-obra eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denbora-ren programa.

2. Urbanizatzeko jarduketa-programek ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak hortxe darrai, legean zehazturiko moduan egiten bada.
3. Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza-plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

### **153. artikulua. Eduki teknikoa eta hirigintzakoa**

Egin beharreko urbanizazio-obra zehaztu beharko dituzte jarduketa-programek. Programa horietan, hain zuzen, obren pixkat gorabeherako kostua eta, gutxienez, kontu hauek zehaztuko dira:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoen dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrerarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista-saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.

- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

#### **154. artikulua. Legezko eta hirigintzako edukia**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programetan, gauza hauek denak egon behar dira arauturik, beti:
  - a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
  - b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzakoen aldaketa.
  - c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.
  - d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
  - e) Udalari doan laga beharreko lusak kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
  - f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
  - g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, esku-bideak lagatzeko epeak.
2. Eragile urbanizatzailearen bidezkoa baldin bada programaren jarduketa-sistema, programan gauza hauek ere zehaztu beharko dira: eragile urbanizatzailea aukeratzeko orientazio-oinarriak, eragile urbanizatzaileak bereganatu beharreko gastu guztien kalkulua, eragile urbanizatzaileak urbanizatzeko kargen gainera helburu osagarri batzuk bereganatzearen balorazioa, eta, legean xedatuta dagoenari jarraituz, proposamenak aurkezteko eskatuko diren gutxienezko bermeak.

#### **155. artikulua. Agiriak**

Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriak eduki behar dituzte jarduketa-programek, eta gutxienez gutxienez, agiri hauek:

- a) Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioa eta guzti.
- b) Urbanizatze-aurregitasmoa.
- c) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.
- d) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

### **156. artikulua. Urbanizatze jarduketa-programak izapidetzea**

- 1. Urbanizatze jarduketa-programak edozein unetan formulatuko dira, garapen-plangintzari behin betiko onespenera eman ondoren edo harekin batera edo aldi berean.
- 2. Aurkeztutako agiriak eta txosten teknikoak ikusita, udalak baiezkotzea edo ezezkoak eman diezaiotke, hilaibeteko epean, programaren hasierako onespenerari.
- 3. Hasierako onespenerari buruzko erabakia hartzen denean, programaren funtsezko edukia jasotzen dituen iragarki bat jarriko da lurralde historikoko aldirikari ofizialean, eta 20 eguneko epea irekiko da, gutxienez, jendaurrean jartzeko eta alegazioak jasotzeko. Jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei ere jakinaraziko zaie erabakia. Espediente osoa udal-bulegoetan kontsultatu ahal izango da jendaurrean egoteko epeak dirauen bitartean.
- 4. Alegaziorik baldin badago, horiek jaso, ikusi eta aztertu ondoren, udalak behin betiko onespenera emango dio urbanizatze jarduketa-programari gehienez ere bi hilaibeteko epean, hasierako onspen-erabakia lurralde historikoko aldirikari ofizialean argitaratzen deneik kontaktatzen hasita. Epe hori erabakirik eman gabe bukatzen denean, behin betiko onartu dela irizikotzen zaio, betiere interesduneri jakinarazteko trantea burutu baldin bada.
- 5. Urbanizatze jarduketa-programaren behin betiko onspenerari buruzko erabakia edo presuntziorik egintza lurralde historikoko aldirikari ofizialean argitaratuko da, eta, horrekin batera, baita edukien laburpen bat ere. Laburpenean honako hauek jasoko dira, gut-

xienez: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa; eremuari izendatutako hiri-gintza-eraikigarritasuna; jarduketa-sistema; aurrekontua; eta urbanizatzeko lanak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egikaritzeko programazioa.

6. Halaber, urbanizatzeko jarduketa-programaren behin betiko onespenean egikaritzea eragile urbanizatzaile baten bitartez egitea xedatzen bada, eragile urbanizatzaileak hautatzeko prozeduraren hasiera zehatzuko da erabakian, lege honetako 166. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera.
7. Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespena ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.
8. Aldi berean burutu ahal izango dira urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeko prozedura eta programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakaturik onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programako zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakaturik behin betiko onespena ematen zaionean.

### **157. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak: ekimena**

Eragile hauek egin eta susta ditzakete jarduketa-programak:

- a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haiek partaide dituzten erakunde edo entitateek, udal-plangintza egikaritzeko. Entitate sustatzaileak desjabetze-ahalmenik ez duenean, udala izango da administrazio jardulea.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatzeko edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko. Halaber, ahalmen hori administrazio haien menpeko edo haiei abxikitako erakunde edo entitate publiko orori eman ahal izango zaio, helburu berarekin.
- c) Herri-administrazioek, oro har, jarduketa integratuak burutuz sektore-eskumenak erabiltzeko.
- d) Herri-administrazioek partzipatutako sozietate eta entitate pribatuak, jarduketa integratuen bidez beren helburua gauzatzeko.



- e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaioke, udalak, urbanizatzeko jarduketa-programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan, betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri-administrazioen erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.

### ***158. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak alderdi baten eskariz izapidetzea***

Izapidetzeko eskaria udal-erregistroan sartuko da, eta, horrekin batera, administrazioa ez diren pertsona edo entitateek egindako eskabideen kasuan, berme bat jarriko da, programak jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko kalkulatzeko duen kostuaren % 1ekoa hain zuzen ere. Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legerian onartutako edozein eratan jarriko da.

# JARDUKETA PROGRAMEN EGIKARITZE SISTEMA JARDUERA INTEGRATUAK GARATZEKO

## Lehenengo atala Jarduketa-sistemak

### 159. artikulua. *Jarduketa-sistemak*

1. Udalak, egikaritze-unitate bakoitzari dagokionez, egikaritze publiko edo egikaritze pribatuko araubideetan sartutako jarduketa-sistemetako bat aukeratu beharko du espresuki.
2. Jarduketa-sistema horiek honako hauek izango dira:
  - a) Egikaritze publikoko araubidean: lankidetzazko sistema, edo nahitaezko desjabetzearen sistema.
  - b) Administrazio-emakida bidezko egikaritze pribatuko araubidean: eragile urbanizatzailearen sistema, edo hitzarmen-sistema.
3. Udalak askatasun osoz aukeratuko du gorago aipatutako jarduketa-sistemen artean. Horretarako, irizpide hauek erabil ditzake: plangintzaren helburuak ondoen betetzea, egikaritzeko epeak, udalak dituen ekonomia- eta finantza-baliabideak eta kudeaketa ahalmena.
4. Urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan beti egin beharko da jarduketa-sistemaren zehaztapena. Dena den, zehaztapen hori lehenago ere aurreikus daiteke plangintza orokorrean, sektorekatze-plangintzan edo antolamendu xehatuko plangintzan, edo geroago aldatu ere egin daiteke. Jarduketa-sistema plangintzan aurreikusita dagoenean, urbanizatzeko jarduketa-programak berretsi egingo du, edo, bestela, aldatu, hartarako arrazoiak emanez, lehendik zegoen plangintza aldatzeko tramiterik egin beharrik gabe.

5. Plangintzak egikaritze pribatuko jarduketa-sistema bat ezartzen duenean eta kasuan kasuko plangintza behin betiko onartzen denetik urte biko epean urbanizatzeko jarduketa programarik egiten eta sustatzen ez denean, udalak egikaritze publikoko jarduketa-sistema batez aldatuko du, lehenago iritzia eskatuta urbanizatzeko jarduketa-programa egiteko tramitean interesa dutenei. Alabaina, udalak ahalmena edukiko du jarduketa sistema, aurreko paragrafoan ezarritako moduan, edozein unetan aldatzeko.

## **Bigarren atala**

### **Jarduketa-programa hitzarmen bidez esleitzea**

#### **160. artikulua. Hitzarmen-sistema**

1. Udalak hitzarmen-sistema hautatu ahal izango du jarduketa-sistema modura, urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzerakoan hala erabakitzen duenean, bere ekimenez edo lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagoren eskariz.
2. Hitzarmen-sistemaz jardun ahal izateko, beharrezkoa izango da betiere hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek bere egitea:
  - a) Hitzarmen-batzarra osatzea hurrengo artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
  - b) Batzarraren bidez birpartzelatze-agiria egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
  - c) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, legean, plangintzan edo hitzarmenean ezarritako bezala.
  - d) Jarduketa-unitateari legeak, plangintzak edo hitzarmenak izendatutako urbanizatzeko karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzearen, azpiegituren eta zerbitzuen obra guztiak egikaritzea.Hitzarmenaren eduki zehatza udalak ezarriko du programarekin batera, interesdunek edo udal-administrazioak berak proposatuta.
3. Hitzarmen-sistema plangintzak ezartzen duenean, premiazkoa izango da hitzarmen-batzarra eratze beharrezko diren jabeek aurreko paragrafoan araututako hitzarmen-pro-

posamena aurkeztea udalari, proposamena behin betiko onartu eta sei hilabeteko epean gehienez ere. Epe hori betetzen ez bada, jarduketa pribatuko sistemaren ordezkariak lehiaketaren sistema erabiliko da lege honetan aurreikusitako eragile urbanizatzailea hautatzeko.

4. Baldin eta, urbanizatzeko jarduketa-programan hitzarmen bidez jarduteko sistema ezarri zenetik bi hilabete pasa ondoren, behar den gehiengoarekin hitzarmenik sinatzen ez bada, udalak aldatu egingo du jarduketa-sistema, eta eragile urbanizatzailearen sistema edo egikaritze publikoko bat erabiliko du.
5. Hitzarmen-batzarra eratzea ez da beharrezkoa izango eragindako lurrazal guztia jabe bakarrarena baldin bada. Orduan, jabeak bereganatuko ditu lege honek batzarrari ezarritako betebeharrak guztiak eta hitzarmena ere hark sinatuko du.
6. Jabeek administrazioaren aurrean bereganatzen dituzten konpromisoei dagokienez, hitzarmenaren sinatzaileek urbanizatzeko-kargen zenbatekoaren % 7ren abala formalizatu eta entregatu bermatuko dituzte konpromisoak.
7. Nolanahi ere, artikuluko honetan berariaz xedatu gabeko guztian, lege honetan hirigintza-hitzarmenei buruz xedatutakoari lotuko zaio sinatutako hitzarmena.

### **161. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzea eta kide berriak sartzea**

1. Hitzarmen-sistema hautatuta hitzarmena sinatuta ondoren, jabeek hilabete edukiko dute beren artean hitzarmen-batzarra eskritura publiko bidez eratzeko.
2. Batzarraren eraketa, batzarrak berak, lurralde historikoko aldiakari ofizialean argitaratuko du eta modu frogagarrian jakinaraziko die jarduketa-unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei. Titular horiek hilabeteko epea izango dute batzarreko kide egiteko, eta epe hori pasatakoan, batzarrean parte hartzeari uko egiten diotela iritziko zaio.
3. Batzarreko kide izan ahalko dira, orobat, egikaritze-unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartuko duten enpresa eragile urbanizatzaileak ere, batzarrak hala erabakitzen duenean eta batzarrak ezartzen duen eran. Enpresa horiek hautatzeko, betiere, kontratu publikoari aplikatzekoak zaizkion publikitate- eta lehia-printzipioak errespetatu beharko dira.

## **162. artikulua. Hitzarmen-batzarraren izaera**

1. Eratzen diren hitzarmen-batzarrak, hain zuzen, hirigintzako plangintza hitzarmen-sistemaz egikaritu behar denerako eraturako hirigintza-intereseko elkartek izango dira, eta horrela inskribatu beharko dira Hirigintza Intereseko Elkarleen Erregistroan.
2. Zuzendaritza-organoko karguetarako, pertsona fisikoak izendatuko dira nahitaez. Batzarreko zuzendaritza-organoko kide izango da, beti, udalaren ordezkari bat.
3. Hitzarmen-batzarraren erabakien aurka, gorako errekurtsua jarri ahal izango da udalaren aurrean.

## **163. artikulua. Hitzarmen-batzarraren izaera juridikoa, eginkizunak eta helburuak**

1. Hitzarmen-batzarrak administrazio-izaera, nortasun juridikoa eta erabateko jardute-ahalmena edukiko ditu.
2. Hitzarmen-batzarrak plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du, udalaren aurrean, jarduketa-unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari buruz, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeari buruz ere. Kasuan kasuko gastuak, ordeza, birpartzelazioaren ondoriozko partzelak esleitu zaizkien jabe guztien kontukoak izango dira, birpartzelatze-egitasmoan ezarritako proportzioan eta eran.
3. Bere helburuak betetzeko, hitzarmen-batzarrak honako ahalmen eta eskubide hauek edukiko ditu:
  - a) Birpartzelatzea egiteko ahalmena, unitateko onurak eta kargak ekitatez banatzeko. Birpartzelatzea nahitaezkoa izango da, eta, lehenik, batzarrak onartuko du, batzarrean sartutako jabetza-kuoten gehiengo osoz, eta, gero, jendaurrean jarriko da lurralde historikoko aldikari ofizialean iragarkia argitaratuta, eta jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena. Udalari dagokio, nolana ere, egitasmoa behin betiko onartzea, lehenago jendaurrean egoteko eta entzunaldia egiteko epean izan diren alegazioei buruz ebazpena hartuta.
  - b) Jarduketa-unitateko jabeek dagozkien diru-kopuruak exijitzeko ahalmena. Udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango dizkiete zenbakekoak.

- c) Lege honek eragile urbanizatzailearen alde aurreikusitako bestelako ahalmenak.
4. Hitzarmen-batzarrek fiduziario gisa jokatuko dute, hau da, jarduketa-unitatean sartutako finak erabiltzeko eskubide osoa izango dute, eta soilik legean ezarritako mugak edukiko dituzte. Plana egikaritzearekin lotutako obrak edo bestelako lanak egikaritzeko beharrezkoa denean, udal-administrazioak beharrezko diren zortasunak eta okupazioak ezarri ahal izango dizkiete, nahitaez, finken titularrei.

#### ***164. artikulua. Hitzarmen-batzarrak eta birpartzelazioa***

Birpartzelazio-proiektuak egikaritze-unitate osoari eragingo dio. Horregatik, unitatean sartutako finka guztien birpartzelazioa edukiko du proiektuak, jabeak hitzarmen-batzarreko kide izan ala ez izan.

#### ***165. artikulua. Udalak jarduketa-sistema aldatzeko duen eskubidea***

Udal-administrazioak edozein unetan aldatu ahal izango du jarduketa-sistema, hitzarmeneko legezko konpromisoak edo sistema hautatzeko oinarritzat hartu zen hitzarmeneko konpromisoak betetzen ez direnean.

### **Hirugarren atala**

## **Jarduketa-programak eragile urbanizatzailea hautatzeko lehiaketa publiko bidez esleitzea**

#### ***166. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak araubide pribatuz esleitzeko lehiaketa publikorako irizpideak***

1. Urbanizatzeko jarduketa-programek —eragile urbanizatzaileak egikaritzeko sisteman oinarritutakoek— esleipenerako aurkeztutako proposamenen balorazio-irizpide objektiboak jaso beharko dituzte, honako hauek behintzat:

- a) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetara –eta batez ere alokairukoei– dagokienez, lege honetan ezarritako estandarrak eta zenbatekoak gainditzeko konpromisoa hartzea eragile urbanizatzaileak.
  - b) Urbanizatze jarduketa-programan ezarritakoak baino urbanizatze-epe laburragoak edo konpromiso zorrotzagoak.
  - c) Urbanizatze-epe laburragoak edo konpromiso zorrotzagoak, eraikitze epeok beteko direla bermatzeko.
  - d) Jarduketa-programan zehaztutakoak eta, hala behar bada, plan orokorrean jasotakoak baino urbanizatze-lan egokiagoak edo urbanizatze-kalitate hobekiak, lehiatzaileak bere gain hartzen baditu betiere.
  - e) Urbanizatze-lanei dagokienez, ingurumenari begirune handiagoa, paisaia eragin txikiagoa, eraginkortasun energetiko handiagoa eta baliabide naturalen aurrezpen handiagoa planteaten duten proposamenak eta alternatibak.
  - f) Babes ofizialeko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako den eraikin osoa edo zati bat eragile urbanizatzaileak eraikitze konpromisoa.
  - g) Antolamendu xehatuko plangintza edo urbanizatze jarduketa-programa aldeztututik idatzi eta izapidetzea.
  - h) Urbanizazio-obrek kostu txikiagoa izatea eta eragile urbanizatzaileak enpresa-ondararako edo -ordainsarirako tarte txikiagoa izatea.
2. Lehiaketetan, jabeekin eta jarduketan eragindakoen kohesioa eta akordioa izateko bermeak baloratu ahal izango ditu udalak. Berme horiek, bestalde, erabakitako balorazio-irizpideetan eta eragile urbanizatzaileak jabe eta eragindako horiei ordaintzeko moduei eta epeei buruzko proposamenetan oinarrituko dira.

### **167. artikulua. Urbanizatze jarduketa-programak araubide pribatuz esleitzeko lehiaketa izapidetzea**

1. Urbanizatze jarduketa-programa behin betiko onartu ondoren, onarpen-iragarkia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu da, hartan lizitatuak izan daitezkeenentzako beren-beregiko deia ere. Iragarkia argitaratu eta ondorengo bi hilabeteetan, pertsona fisiko edo juridiko orok, jabea izan edo ez, proposamen juridiko ekonomikoak aurkez diezaioke programari.
2. Proposamen juridiko ekonomikoak eta, hala behar bada, jabeekin lortutako akordioak azal itxian aurkeztuko dira.

3. Proposamen juridiko ekonomikoak eta behin-behineko bermea osatu izanaren egiaztageria batera aurkeztuko dira. Berme horren zenbatekoa erregelamenduz finkatuko da, eta gutxienez urbanizatzeko-kargen % 1ekoa izango da. Aurkeztutako urbanizatzeko jarduketaprograma esleitzuz gero, atxiki egingo da behin-behineko bermea, eta gero, berme hori osatu edo ordezkatu egin beharko da, behin betiko berme gisa, urbanizatzeko-kargen % 7ri, gutxienez, dagokion zenbatekoa iritsi arte. Esleitzen ez baldin bada, itzuli egingo da bermea.
4. Proposamenak aurkezteko epea amaitu eta hurrengo bost egun baliodunen barruan egingo da gutun-azal zigilatuak irekitzeko ekitaldi publikoa. Egintza horren garapenaz eta emaitzaz akta egingo da, administrazio-fede publikoz. Jarduketa guztiak kontsultatu ahal izango dituzte interesdunek, eta alegazioak aurkeztu ere bai, gutun-azal zigilatuak ireki eta hurrengo 10 egunetan.
5. Artikulu honetan xedatutakoari dagokionez, aldizkari ofizialeko argitalpenak urbanizatzeko, hala behar bada, eraikuntza-lanen zenbatekoaren arabera direla iritziko zaio, dena ere administrazioaren kontratuen legeriarekin bat etorritz.

### **168. artikulua. Proposamen juridiko ekonomikoen edukia**

Lehiatzaileek aurkeztutako proposamen juridiko ekonomikoek honako hauek jaso beharko dituzte, behintzat:

1. Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen arteko loturari dagokionez:
  - a) Urbanizatzeko- eta, hala behar bada, eraikitze-lanetarako epeen proposamena.
  - b) Kalitatei buruzko memoria, baldin eta urbanizatzeko jarduketa-programan behin betiko onartutakoez bestekoak badira kalitateok.
  - c) Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen artean izenpetu beharreko hirigintza-hitzarmenaren proposamena. Eragile urbanizatzaileak bere gain hartzen dituen konpromisoak ere jasoko ditu.
2. Alde batetik, eragile urbanizatzailearen eta, bestetik, jabeen eta eskubide titularren arteko harremanei dagokionez:
  - a) Hala badagokio, eragile urbanizatzaileak jabeen lursailak erabilgarri edukitzearen justifikazioa. Orobat alde bien artean lortutako akordioak ere, horien artean ezinbestean sartuta, alde batetik, lurzorua eta eragindako ondasunak eta eskubideak



baloratzeko irizpideak eta formulak, eta bestetik, eragile urbanizatzailearen ordaintze-moduari eta epeei buruzko proposamenak.

- b) Urbanizatzeko-karga guztien kalkulua, bai eta eragile urbanizatzaileak eragindako jabeen kudeaketa-gastu gisa gehienez ordainaraztera konprometitzen den kopuru osoaren kalkulua ere.
- c) Onurak eta kargak modu ekitatiboan banatzeko proposamena, esleipen-diferentziak konpentsatzeko eta urbanizatzeko-kargen kontraprestazioa emateko. Lurzoruaren balioa eta balio horrek hirigintza-erakigarritasunean duen eragina ere sartuko dira proposamenean.
- d) Birpartzelazio-proiektua aurkezteko gehieneko epea.

## Laugarren atala

### Jarduketa-programak araubide pribatuz esleitzeko sistema

#### 169. artikulua. *Jarduketa-programak esleitzea*

1. Jarduketa egikaritzeko aurkeztutako ekimen guztiak ezetsi egin ditzake udalak, arrazoiak emanez, bakar batek ere oinarri nahikorik ez duela iritzita. Kasu horretan, interes orokorrerako eta hirigintza-antolamendua egikaritzeko onena iruditzen zaion erabakia hartuko du, hauen artetik:
  - a) Jarduketa-sistema aldatzea.
  - b) Jarduketa-programaren bestelako baldintza oro aldatzea.
  - c) Jarduketa-programa indarrrik gabe uztea.
  - d) Lizitaziorako epe berria irekitzea.
2. Urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzeari buruz, lehiaketa-sistema erabiltzen denean gehienez ere 40 egunetan hartu beharko du erabakia udalak, proposamenak irekitzen diren egunetik kontatuta.
3. Behin betiko onartutako urbanizatzeko jarduketa-programan guztiz edo zati batez txertatu edo egikaritzeko diren antolamendu xehatuko plangintza edo alternatibak, azterlanak edo proiektu teknikoak aurkeztu dituen pertsona ez baldin bada esleipenduna, erredak-

zio-gastu frogatuak esleipendunak ordaintzea eta diru hori gastuok edo ekarpenok egin dituenari ematea bermatuko du udalak.

4. Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeko esleipena hirigintza-hitzaemenez egingo da, eta hitzarmen hori, alde batetik, hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak eta, bestetik, administrazio jarduleak izenpetuko dute. Honako hauek jasoko ditu hitzarmenak: programa egikaritzeko baldintzak, konpromisoak eta epeak; horiek beteko dituela ziurtatzeko, batzarrak edo eragile urbanizatzaileak jartzen dituen bermeak; eta ez betetzeak dakartzan zigorak. Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da hitzarmena, eta jakinarazpen formalak eta bana-banakoa bidaliko zaie programaren edukia eragiten dien jabe eta bestelako guztiei.

### **170. artikulua. Programa esleitzeko baldintzen aldaketa**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programen esleipendunek eskubidea izango dute konpentsazioa eskuratzeko, hain zuzen ere, esleipena suntsitzeak edo jarduketaren egikaritzegarapen normala bertan behera uzteak edo atzeratzeak eragindako kalte-orgainengatik, baldin eta, administrazioaren kontratuei buruzko legeria orokorrean aurreikusitako moduan, gertaera horiek administrazio jarduleari guztiz egotzi dakizkiokeen arrazoiengatik izan badira.
2. Urbanizatzeko jarduketa-programaren aurreikuspenak aldatuta haren garapena aldatzen duten ebazpen publikoek, ezelan ere, jarduketaren oreka ekonomikoa berrezartzeko dena delako konpentsazio ekonomikoak eragingo dituzte, izan administrazioaren alde, izan esleipendunaren alde. Lehiaketaz esleitzen denean aldaketok, duten garrantzia dela-eta, esleipendunak bere gain hartutako konpromisoen eta eginbeharren kostuaren edo balioaren % 20 baino gehiagori eragiten badiote, suntsitu egingo da esleipena. Salbuespena egingo da jarduketaren egoerak interes publikoak urratzen baditu edo, interesok ahalik ondoen betetzeko, aldean arteko akordioa lortzen bada jarduketari ekin ahal izateko.
3. Lehiaketaz hautatutako eragile urbanizatzaileak hirugarren bati laga diezaioke eskritura publiko bidez bere kondizioa, baldin eta administrazio jardulearen aurrean bere eginbehar guztietan subrogatzen badu, eta administrazioak onartu egin beharko du lagapena. Alabaina, lagapenak interes orokorra urratu edo lehiaketa publikoan esleitu beharra defraudatu egiten badu, ukatu egingo du edo, bestela, egikaritze-araubide publikoa aplikatzea erabakiko du. Jarduketaren zati edo atal gutxiengodunerako lagapen partzialak

zera eskatzen du: behar bezala koordinatutako programazio bat edo hasierako programazioaren eskakizunak asebeteko dituzten konpromiso batzuk bere egitea lagatzaileak eta hartzaileak, modu solidarioan edo elkartuan.

4. Lehiaketaz hautatutako eragile urbanizatzaileak bere prestazio osagarriak hirugarren batekin administrazio jardulearen aurrean dituen erantzukizunak eskualdatu gabe kontratatu ahal izango ditu, administrazio jarduleari prestazio horien berri emanda.
5. Urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzearekin sortutako harremanek jarraibide hauek izango dituzte: behin betiko esleipena formalizatzeko hitzarmena, lege honetako xedapenak, legearen garapenerako xedapenak eta administrazioaren kontratugintzari buruzko arauak.

### **171. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programaren hitzarmena suntsitzea**

1. Hitzarmena ofizioz edo hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak hala eskatuta suntsituko du administrazioak. Erantzukizun ekonomikoak direnak direla, urbanizatzeko jarduketa-programaren esleipena iraungitzea dakar hitzarmena suntsitzeak.
2. Hitzarmena suntsitzeko arrazoiak hauek izango dira, gutxienez:
  - a) Hitzarmen-batzarrak, eragile urbanizatzaileak edo administrazio jarduleak programa esleitzerakoan biek hala biek hartutako konpromisoak ez betetzea. Nolanahi ere, aplikatzekoak izango dira kontratuan berariaz hitzartutako zigorrak.
  - b) Aurreko artikuluan aurreikusitako eran administrazioak bere aldetik nabarmen aldatzea esleipen-baldintzak.
  - c) Izenpetutako itunean administrazio jarduleak eta hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak berariaz hitzartutako arrazoiak.
3. Ez-betetze larria egiteagatik aurreko zenbakian aurrekusitako hitzarmen-suntsitzea gertatzen bada, esleipendunari kendu ahal izango zaio eragile urbanizatzaile izateko gaitasuna beste lehiaketa batzuetara aurkezteko.
4. Hitzarmena suntsitzeko erabakiak honako hauek ere jaso behar ditu, hala behar duenean:
  - a) Zenbait oruberan hirigintza-eraikigarritasuna deklaratzeko, horien jabeek nahikoa erantzun badiete urbanizatzeko-kargei.
  - b) Lursailak birsailatzeko prozedura hastea, urbanizatzeko-obra nahiko aurreraturik

- izatearren obrok jarduketa isolatuen araubidez amaitzea bideragarria denean.
- c) Programazio berri bat hitzartzeko behar den prozedurari ekitea. Eragile urbanizazioaile berriak, programazio horretan, bere gain hartuko ditu egikaritu gabeko egin-beharrak eta hartarako erabiliko ditu iraungitako esleipenaren likidaziotik eratorritako ondasun eta baliabideak.
  - d) Eginbeharrak betetzen ez dituen kasuetarako, urbanizatzeko jarduketa-programan bertan aurreikusitako kontratu-zigorrak hitzartzea; eta, betiere, eginbehar horien berme gisa aurkeztutako fidantza inkautatzea edo abala egikaritzea, lurzorua ondu publikoarentzako.

## **172. artikulua. Administrazioaren kontratugintzari buruzko legeriaren aplikagarritasuna**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programaren egikaritzea esleitzeko prozedurari dagokionez –aurreko artikuluetan zehaztu da–, errespetatu egin beharko dira administrazioaren kontratuei buruz indarrean dagoen legerian publikitatearen eta lehiaren gainean ezarritako baldintzak.
2. Urbanizazio-obrak egikaritze pribatuz kontratatu nahi direnean, kontratu publikoei buruzko legeriaren printzipioak bete beharko dira lizitazioaren kaudinemarki dagokionez eta publikizitateari eta lehiari dagokionez, urbanizazio-obrako kontratistak hautatzeko. Horretarako, kontratisten hautapena lehiaketa publikoz egingo da, obraren zenbatekoaren arabera aldizkari ofizial batean edo bestean iragarpena eginez eta esleipenerako irizpide objektiboak ezarriz. Alabaina, baldin eta deitutako lehiaketa publikoan hautatua izan den eragile urbanizazioaileak urbanizazio-obra egikaritzeko eskakizunak betetzen baditu, ez da beharrezkoa izango beste lizitazio publiko bat abiaraztea, obra horien egikaritzea lehiaketako parte izan denean.
3. Esleipen-prozedurari, esleipen-baldintzak aldatzeari eta esleipena bera suntsitzeari dagokien lege honetan zerbait arautu gabe utziz gero, administrazioaren kontratuei buruzko legeria aplikatuko da subsidiarioki.

## **Bosgarren atala**

### **Jarduketa-programak araubide publikoz egikaritzeko sistemak.**

### **Lankidetza-sistema eta desjabetze-sistema**

#### **173. artikulua. Lankidetza-sistema**

1. Lankidetza-sisteman, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute, eta administrazioak urbanizazio-obra egikaritzen ditu jabe horien kontura.
2. Hirigintza-intereseko elkarrekin eratu ahal izango dira, bai lur-jabeen ekimenez bai udalaren erabakiz, urbanizazio-obra egikaritzeko jardunean lankidetzan aritzeko.
3. Administrazioaren eta eragindako jabeen artean adostasuna izanez gero, unitateko orube, lurrazal-eskubide eta eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikin batzuk administrazioari esleitura konpentsatu ahal izango da, osorik edo zati batean, urbanizazio-obren finantziazioa. Horrela egiten ez bada, birpartzelazio-proiektuan jasotako edo proiektuaren garapenean onartutako kitapen-kontuari dagokion urbanizazio-kuotak igorritik egingo da finantziazioa. Alabaina, administrazioak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak edo interes sozialeko beste erabilera batzuk sustatzeko konpromisoa hartzen duenean, konpromiso hori gauzatzeko beharrezko diren orubeak, lurrazal-eskubideak edo, hala badagokio, etxebizitzak, lokalak edo eraikinak emanez egitea ezarri ahal izango du, urbanizazio-kargen konpentsazio-sistema nagusi gisa.
4. Administrazio jarduleak eskuordetu egin ahal izango dio sistemaren kudeaketa eta urbanizazioaren egikaritzea beste herri-administrazio bati, beste sozietate publiko bati edo hirigintza-partzuergo bati, beren beregi izenpetutako hitzarmen bidez.

#### **174. artikulua. Desjabetze-sistema**

1. Desjabetze-sistema egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuetan sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrak edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

2. Balio justuaren ordainketari dagokionez, desjabetzen den egikaritze-unitate barruko nahiz kanpoko balio bereko lursailak esleitzuz egin ahal izango da, beti ere desjabetuarekin ados jarrita.
3. Desjabetze-sistemaren bidez araubide publikoz egikaritzea finkatzen duen urbanizatzeko jarduketa-programak, betiere, egikaritzea kudeatzeko era hauen artean aukeratu beharko du: administrazio jardulearen kudeaketa zuzena eta desberdindugabea; administrazioari atxikita edo haren menpe dagoen zuzenbide publikoko erakunde baten kudeaketa; beste lurralde-administrazio publiko bati edo haren menpe dagoen zuzenbide publikoko erakunde bati egindako kudeaketa-gomendioa, dagokion hitzarmena aldezturik izenpetuta; edo kudeaketa beste emakidadun bati esleitzea. Azken kasu horretan, lehiaketa bidez esleitu da emakida. Emakidadunak edozein unetan sartu ahal izango ditu eragindako jabeak jarduketan, haien artean askatasunez hitzartzen dituzten baldintzetan, aurretik administrazio jarduleak desjabetzearen libratzea emanda.

### **175. artikulua. Desjabetzetik libratzea**

1. Desjabetze-sistema aplikatzearen ondorioz, organo desjabetzaileek ondasun batzuk libratzekete desjabetzetik, baldintza batzuk ezarrita.
2. Desjabetzetik libratzeko eskabidea organo desjabetzaileak egokitzen jotzen bada, libratu beharreko ondasunen jabeak jakinaraziko dio zein baldintza, egoera eta proportziotan atxiki behar zaion hirigintza-egikaritzeari, eta aurreko zehaztapenak bete ezean ezarri beharreko bermeak ere finkatuko dira. Edonola ere, ondasunak libratu zaizkionak oinarritzko hirigintza-eginbeharrak bete beharko ditu.
3. Ondasunak libratzea haiek ordaindu eta okupatu ondoren ematen bada, aldezturik ondasunok titularrari itzultzea erabakiko da.
4. Desjabetzailea udala ez bada, udalari entzungo zaio.
5. Ondasunen jabeek ez badituzte betetzen libratze-ebazpenean ezarritako oinarritzko hirigintza-eginbeharrak, desjabetze-espeditente berri bat hasiko da.

## **176. artikulua. Hirigintzako desjabetzeak legitimatzea**

1. Hirigintza-antolamendurako planak eta urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeak, bai eta lurzoru-ondare publikoak eratze edo handitzeko erreserbak ezartzeak ere, bi ondorio ekarriko ditu: lan horiek onura publikoko deklaratzeko, eta lursail horiek eta eragindako ondasun eta eskubide enparauak nahitaez okupatzeko, desjabetzeari eta zortasunak ezartzeari begira.
2. Lege honetan ezarritako hirigintzako eginbehar eta betebeharrak ez betetzeak, inola ere, nahitaezko desjabetzea egiteko onura publikorako arrazoiak badela ekarriko du, benetan bete daitezen bermatze aldera.

## **177. artikulua. Hirigintza-arrazoiengatiko desjabetzeak**

Hirigintza-arrazoiak direla eta, honako kasu hauetan aplikatu ahal izango da desjabetzea:

- a) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira hirigintza-antolamendua egikaritze publikoko jarduketa integratuen bidez egikaritzeko.
- b) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratu nahi direnean, beharrezkoak direlako sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean jarduketa integratuetan sartu gabe edo haiei atxiki gabe dauden zuzkidura publikoak egikaritze aldera.
- c) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura publikoak –jarduketa integratu baten eremuari atxikitakoak– aldeztu aurretik egikaritzeko.
- d) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta natura, historia, zientzia, kultura, paisaia, arkeologia edo antzeko beste alde batetik duten balioagatik zaindu edo balioetsi behar badira, kasuan kasuko babes- eta zaintza-plan berezian ezarritakoaren arabera.
- e) Hutsik dauden etxebizitzak eskuratzeko, baldin eta urte jarraitu batetik gora bizitegirako erabilerarik ez badute eta lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko eremuetan badaude, kokatuta dauden eremuaren egikaritzea errazteari begira.

- f) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta lurzoru-ondare publikoak eratze edo handitzeko ezartzen diren erreserbetan badaude.
- g) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta plangintzan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta sustapeneko edo interes publiko eraikuntza industrialak edo tertziarioak egiteko izendatuta badaude.
- h) Plangintza osorik edo zati batean egikaritzeko epeak, baita eraikitze eginbeharra ere, betetzen ez direnean.
- i) Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legeko eginbeharrak betetzen ez direnean.
- j) Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eraikinetan, sektoreko legerian aurreikusitako irisgarritasuna hirigintza-antolamenduak eskatu bezala bermatu ahal izateko beharrezko diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean. Kasu horretan, administrazio desjabetzailea udala izango da, eta onuraduna, berriz, jabeen elkarte edo kasuan kasuko obrak egikaritzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak eskatu beharko du desjabetzea egiteko, bi gauza egiaztatuta: batetik, udalaren baimena duen edo izan dezakeen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, aipatutako obrak ezin dituela hasi, obrok ukitutako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.
- k) Legez aurreikusitako beste kasuetan.

### **178. artikulua. Desjabetze-prozedura**

1. Aurreko artikuluan jasotako nahitaezko desjabetzeak arlo horretako legeriaren arabera izapidetuko dira. Hori hala izanik ere, lege honetan ezarritako zehaztapenak beteko dira eta Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen berezko antolamendu-egituran beharrezko egokitzapenak egingo dira.
2. Aurreko paragrafokoa horrela bada ere, organo desjabetzailea udala edo foru-aldundia denean, udalaren edo aldundiaren –dagokionaren– erabakia baino ez da beharko, desjabetze-legerian eskatutako ondasun eta eskubideak presaz okupatzeko deklarazioaren tramitea egiteko.



3. Hirigintza-arrazoiak direla-eta egiten diren desjabetzeetan, administrazio jarduleak bi prozedura erabili ahal izango ditu: baterako tasazioa –hurrengo artikuluan dago araututa– edo banakako desjabetzea –nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak arautzen du–.

### **179. artikulua. Baterako tasazioaren prozedura**

1. Desjabetze-proiektuak, baterako tasazioa egiten denean, honako agiriak jasoko ditu:
  - a) Lurralde-eremuaren zehaztapena, eta eremu hori kokapenari, azalerari eta mugei dagokien zehazteko agiriak.
  - b) Lurzoruairen prezioak modu arrazoituan finkatzea, hain zuzen ere lurzoruairen hirigintza-kalifikazioaren, hirigintza-eraikigarritasunaren, eragin-balioaren eta hirigintza-mailaren arabera.
  - c) Finkei buruzko banakako balio justuko orriak. Lurzoruairen balioa ez ezik, eraikina, obrena, instalazioena eta landaketena ere jasoko da orriotan.
  - d) Beste kalte-ordain batzuei dagozkien balio justuko orriak.
2. Desjabetze-proiektua, adierazitako agiri horiekin batera, hilabetean egongo da jendaurrean, interesdunek oharrak eta erreklamazioak egin ahal izan ditzaten, batik bat esku-bideen titulartasunari eta balorazioari dagokionez.
3. Proiektuaren berri emateko, iragarkiak argitaratuko dira kasuan kasuko lurralde historikoko aldizkari ofizialetan eta zabalkunde handiena duten egunkarietako batean.
4. Tasazioak banan-banan jakinaraziko zaizkie espedientean ondasun-eskubideen titular gisa agertzen direnei: batetik, hitzez hitzeko prezamendu-orria, eta bestetik, balorazio-irizpideak finkatzeko proposamena bidaliko zaizkie, alegazioak aurkez ditzaten jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita hilabeteko epean.
5. Desjabetzailea udala ez bada, udalari entzungo zaio hilabeteko epean. Udal-administrazioari entzuteko epea eta interesdunei entzuteko epea aldi berean gerta daitezke, oso-oso- edo zati batean.
6. Alegazioen gaineko txostena egin ondoren, organo eskudunak onartu beharko du proiektua.

7. Espedientea onartzen duen ebazpena, inola ere, espedientean agertzen diren ondasun-eskubideen interesdun titularrei jakinaraziko zaie. Titularrok 20 eguneko epea izango dute espedientean ezarritako balorazioarekin ados dauden ala ez organo eskudunari idatziz adierazteko.
8. Organo eskudunak, hala badagokio, desjabetzeak eragindako lurralde-eremuan eskuduna den nahitaez esjabetzeko lurralde epaimahaiari bidaliko dizkio espedientea eta inpugnatutako prezamendu-orria, balio justua finka dezan. Legez ezarritako balorazio-irizpideak erabiliko dira balio justu hori finkatzeko.
9. Aipaturiko 20 eguneko epe horretan interesdunak balorazioaren aurka azaltzen ez badi-ra, desjabetze-proiektua onartzeko egintzan ezarritakoa ontzat ematen dutela ulertuko da, eta balio justua behin betikotzat eta interesdunak ontzat emantzat joko da.

### **180. artikulua. Jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak eta desjabetzeak**

1. Desjabetu beharreko lurrazalean jabari publikoko ondasunak daudenean eta ondasun horien xedea, hirigintzako antolamenduaren arabera, erabilera orokorrari edo zerbitzu publikoei atxikitzea eragin zuenaz bestekoa bada, kasuan kasuko ondasunari dagokion erregulazio-legeria erabili beharko da jabari-aldaketa edo desafektazioa –kasu bakoitzean egokia dena– gauzatzeko.
2. Desjabetu beharreko lurrazalean dauden landabideak udal jabetzakotzat hartuko dira –kontrako frogarik ez bada behintzat–, abelbideak salbu, horiek berariazko araudia dute eta. Desagertzen diren herri barruko bideei dagokienez, organo desjabetzaileari zuzenbide osoz eskualdatzen zaizkiola ulertuko da, eta hirigintzako antolamendu berriak sorturiko bide berriek ordezkatzeko dituztela. Nolanahi ere, bete egin beharko da 146. artikuluan horren gainean ezarritakoa.

### **181. artikulua. Zortasunak eratzea**

1. Jabaria desjabetzea behar-beharrezkoa ez bada plan bat egikaritzeko, eta zuzenbide pribatuak edo administratiboak aurreikusitako zortasunen bat eratzea aski bada, zortasun hori ezarri ahal izango da, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriari jarraituta.

Horretarako, ordea, ordaindu beharreko kalte-ordainak ez du gaindituko ondasuna erabat desjabetzeagatik ordaindu beharko litzatekeen zenbatekoaren erdia. Kopuru hori gainditzen badu, desjabetu egin beharko da ondasuna, haren jabea aurka ez badago.

2. Zortasun pribatuak aldatu edo kendu egin behar badira hirigintzako antolamenduak ezarritakoaren aurka egoteagatik, indarrean dagoen legeria erabilita desjabetu ahal izango dira.

### ***182. artikulua. Desjabetu beharreko lursailetan eraikitzeko debekua***

Hirigintzako desjabetzea egin behar den lurrazalean ezingo da obrarik egin, ezta desjabetze-espeditatea hasi zenetik dagoenik aldatu ere, salbu eta erakunde desjabetzaileak ezohiko kasu jakin batzuetan aldez aurretik baimena ematen badu. Erakunde baimen-emalea udala ez bada, baimenaren berri emango dio udalari, hark beharrezko lizentzia eman dezan.

### ***183. artikulua. Desjabetutako ondasunen eta eskubideen xedea***

1. Hirigintza arrazoiak direla-eta desjabetzen diren lursailak eta edonolako ondasunak eta eskubideak, betiere, dagokien planean ezarritako berariazko helbururako erabiliko dira.
2. Plangintzaren aldaketa edo berrikuspena dela-eta desjabetzea eragin zuen erabilera aldatzen bada, aplikatzekoa den desjabetze-legerian ezarritako kasuetan ez da ulertuko onura publikoko edo gizarte-intereseko deklarazioaren kausa aldatu denik. Kasu hauetarako, zuzkidura publikorako erabileratzat hartuko dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako kalifikatutako lursailak, 16. artikulua xedatzen duen moduan.

### ***184. artikulua. Hirigintzako eginbeharrak eta betebeharrak ez betetzeagatiko desjabetzeak***

1. Bestelako lege-aurreikuspenik ez dagoenean, hirigintzako eginbeharrak eta betebeharrak ez betetzeagatiko desjabetze-prozedura hasi baino lehen, zein eginbehar edo betebehar hautsi duen jakinaraziko die administrazio jarduleak jabeari eta, hala badagokio, sustatzaileari hilabeteko epean alegazioak aurkez ditzaten.

2. Administrazioak, aurkeztutako alegazioak ikusita, epe bat emango du espedientea eragin zuten akatsak baldintza batzuen arabera zuzentzeko. Epe hori hilabete batetik gorakoa eta hiru hilabetetik beherakoa izango da.
3. Aurreko paragrafoan aditzera emandako epearen barruan zuzenketarik egin ez bada, bidezko desjabetze-espedienteari ekingo zaio.
4. Akatsak zuzentzeko baldintzak betetzen badira, zehapen-espedientea irekiko da, desjabetzearen ordeiz.

### **185. artikulua. Lursailak desjabetzeko epea**

1. Urbanizatzeko jarduketa-programa nahitaezko desjabetze bidez egikaritzea onartu eta handik lau urtera, edo hiri-lurzoruko egikaritze-unitatearen mugapena behin betiko onartu eta handik bost urtera, administrazio eskudunak, lege honek aurreikusitako era batean edo bestean, lursail hori eskuratu ez duen kasuan, nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola ulertuko da, baldin eta eragindako edozein jabek edo haren kausahabentek horretarako errekerimendua egin eta urte bat pasatzen bada prozedura horri ekin gabe.
2. Desjabetze-prozedura legez hasten denetik aurrera, interesdunak prezamendu-orria aurkeztu ahal izango dio administrazio desjabetzaileari. Halaber, bi hilabeteren buruan ebazpenik jakinarazi ez bada, desjabetzeko lurralde-epaimahaira jo ahal izango du interesdunak, balio justua behin betikoz finkatzeko. Legearen indarrez prozedura hasi zen unea hartuko da aintzakotzat balorazioa finkatzeko, eta interesdunak prezamendu-orria aurkeztu zuenetik hasiko dira interesak sortzen.
3. Ondasun-eskubidearen titularraren prezamendu-orria jaso eta gero, lurralde epaimahaiak administrazioari bere prezamendu-orria eskatuko dio. Administrazioak hilabeteko epea izango du, eta erantzunik ematen ez badu, balio justua ontzat emantzat joko da. Gainerakoan, desjabetze-prozedura jarraituko da.

## SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEA

### *186. artikulua. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak eskuratzea*

1. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak, jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita badaude, doan eskuratuko dira administrazioak, horretarako atxikitzen edo sartzen diren egikaritzearea, -sektore edo -unitateen kargura.
2. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak, baldin eta jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita ez badaude, desjabetze bidez eskuratuko dira.
3. Aplikatzekoa den legeria orokorra bete behar bada ere, hirigintza-antolamenduak hirigintza-eraikigarritasuna ezarri ahal izango du, erabilera nagusi batean oinarrituta, zuzkidura publikoetarako diren baina plangintzak inongo jarduketa-eremuri atxikitzen ez dizkion lursailak baloratu ahal izateko.
4. Hiri-lurzorua finkatugabeari eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokienez, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurzoruaren eta eskubideen desjabetzea, baldin eta lurzoru eta eskubideok jarduketa integratu baten barruan sartuta edo hari atxikita ez badaude, egikaritze-jarduketa zilegitzen duen egiturazko plangintza onartzen denetik kontatzen hasi eta hurrengo lau urteren barruan egin beharko da. Aurreko paragrafoan aurreikusitako epea eraginik gabe igaro bada, nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola iritziko zaio, eta lege honen 185. artikuluan aurreikusitako prozedura erabiliko da.

### **187. artikulua. Zuzkidura publikoetarako lursailak aurretiaz desjabetzea**

Sistema orokorren eta tokiko sistemen sarekoak diren eta jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita dauden zuzkidura publikoetarako lurzoruaz eta eskubideez bezainbatean, baldin eta lurzoru eta eskubideok lehenago eskuratu behar izan badira desjabetze bidez, administrazio desjabetzailea jatorrizko jabearen tokian subrogatuko da, programazioaren egikaritzeari eta kasuan kasu desjabetu den lurrazalari dagokionez.

### **188. artikulua. Zuzkidura publikoetara lursailak zuzenean okupatzea**

1. Jarduketa integratu baten barruan edo hari atxikita dauden sistema orokorren edo loka- len sareko zuzkidura publikoetarako lursailei dagokionez, aldez aurretik eskuratu ahal izango dira, zuzeneko okupazioaren bitartez. Kasu horretan, okupatu beharreko lursailei dagokien hirigintza- eraikigarritasuna aitortuko zaio horien titularrari, egikaritze-unitateak gerora izango duen garapena- ren kargura, aldez aurretik titularrarekin hitzarmenik egin beharrik gabe.

2. Zuzeneko okupazioak, aldez aurretik, eragindako titularrari dagokien hirigintza-eraikiga- rritasuna ezartzea eskatuko du.

3. Zuzeneko okupazioaren prozedurak arau hauek errespetatu beharko ditu:

- a) Nahitaezkoa izango da eragindako lursail eta jabeen zerrenda argitaratzea. Zerrendarekin batera, banan-banan adierazi beharko dira lursail horien hirigintza- eraikigarritasunak, baita jabe bakoitzari hilabete lehenago jakinarazi ere hala aurreikusitako okupazioa, nola okupazio horren inguruko gainerako gorabehera garrantzitsuak.
- b) Okupazioa egiten den unean, haren akta egin beharko da. Bertan honakoak jasoko dira: baimen-ematearen lekua eta eguna, administrazio jardulea, okupaturiko lur- sailen titularren identifikazioa, lursailon erregistro-egoera, okupatutako azalera, eta lursailei dagokien hirigintza-eraikigarritasuna.
- c) Jabe ezezagunei, ez-agertutakoei, ordezkotzarik gabeko ezinduei eta auzitan diren jabetzei dagokionez, ministerio fiskalarekin adostuko dira jarduketak.
- d) Okupazioak eragindako jabeek eskubidea izango dute aktari buruzko gorabehera guztiak egiaztatzen dituen administrazio-ziurtagiria jasotzeko.
- e) Zuzeneko okupazioaren aktaren administrazio-ziurtagiriak, betiere, birpartzelatzea- ren beraren ondorioak izango ditu.

- f) Egindako aktaren ziurtagiria eta, harekin batera, dagokion planoak bidaliko ditu administrazio jarduleak jabetza-erregistrora, behar diren inskripzioak egin ahal izateko.
4. Okupazio-akta egin eta handik lau urtera egikaritze-unitatearen birpartzelatzea behin betiko onartu ez bada, lursailen titularrak desjabetzea eska diezaioke administrazio okupatzaileari, 185. artikuluan xedatutakoaren arabera.

## PARTZELAK ETA ORUBEAK ERAIKITZEA

### *189. artikulua. Eraikitze eginbeharra eta gehieneko epeak*

1. Hirigintzako plangintzaren egikaritzeari dagokionez, kasuan kasuko partzela eta orubee-tan, plangintzan aurreikusitako antolamendua gauzatzeko, eraikuntza-lanak zuzenean eginez gauzatuko da.
2. Plangintzak edo, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programak ezarritako gehie-nezko epeetan eraiki beharko dira partzelak eta orubeak. Eraikuntza-lanak hasteko epea, inola ere, urte batetik beherakoa izango da, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik konta-tuta. Erregelamenduz finkatuko da urbanizazio-obrak zein egoeratik aurrera har dai-tezkeen amaitutzat artikulua honetan xedatutakoaren ondorioetarako.
3. Partzelak eta orubeak eraiki baino lehen, beharrezkoa izango da lurzorua antolamen-du xehatua eta lege honetan ezarritako lurzorua jabetzari buruzko legeko eginbeha-rrak betetzea.

### *190. artikulua. Eraikitze eginbeharra ez betetzea*

1. Eraikitze eginbeharra betetzen ez bada, administrazio jarduleak habilitazioa izango du partzela edo orubea desjabetzeko, horiek nahitaez saltzeko edo eragile eraikitzaile bati eraikitze-programa bat esleitzuz plangintza egikaritzeko. Horretarako, partzela edo orube-ok nahitaez eraikitze deklarazioa egin beharko du aurretiaz udalak.
2. Eraikitze-programa bat lehiaketa publiko esleitzeko eta tramitzatzeko prozedura, betiere, lege honetan urbanizatzeko jarduketa-programetarako ezarritako bera izango da, hona-ko bereizgarritasunak kontuan hartuta:
  - a) Eragile eraikitzaileari dagokio partzela edo orubea eskuratzea; kasua bada, desja-betze bidez eta partzela edo orubearen onuradun gisa eskuratuko du.



- b) Partzelak edo orubeak jabe bat baino gehiago izatea ez da eragozpena izango eraikitze-programa izapidetzeko eta esleitzeko. Kasu horretan, nahitaezko birpartzelatzeari buruzko teknikak eta arauak erabiliko dira.
  - c) Halaber, lehenagoko eraikinen eraikuntza-elementuak egotea ez da eragozpena izango eraikitze-programa izapidetzeko eta esleitzeko. Eraikuntza-elementu horiek eraispen-proiektu batean jasoko dira, eta proiektu hori eraikitze-programan sartuko da.
  - d) Urbanizatzeko jarduketa-programetarako ezarritako bermeak eta eragile eraikitzaileari eman beharreko ordainsariaren muga, hain zuzen, eraikitze-programan lan guztietarako finkatutako diru-zenbatekoaren gainean kalkulatuko dira.
  - e) Udalak ofizioz erabakiko du partzela eta orubeak nahitaez eraikitzeko deklarazioa, kapitulu honetan ezarritako gehieneko epea bukatu eta gero. Dena den, lege honetako 157. artikuluan legitimaturiko edozein subjektuk eska diezaioke udalari deklarazio hori. Eraikitze-programa esleitu ahal izateko, nahitaezkoa izango da deklarazioa eta dagozkion oinarriak argitaratzea.
  - f) Lehiaketan alternatiba tekniko bakarrak, zehazki, eraikitzeko oinarrizko proiektua eta, hala badagokio, eraispen-proiektua eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua izango dira.
  - g) Proposamen juridiko-ekonomikoak, betiere, edo higieztina eskuratzeko prezioari buruzkoak, edo jabeak programaren garapenean, obraren zati batzu jabetza horizontaleko erregimenean birpartzelatzearen bidez, parte hartzeari buruzkoak izango dira.
  - h) Eraikitze-programa esleitzea eta behin betiko onartzea erabakitzeko irizpideak, gutxienez, hiru hauek izango dira: partzela edo orubea eskuratzeko prezioa, eraikitze-ko epeak, eta eraikitakoaren salmenta- eta errenta-prezioak txikiagoak izatea.
  - i) Eraikitzea programatzeko aurkeztutako ekimen guztiak ezetsi ditzake udalak, arrazoiak emanda, ekimenetako batek oinarri egokirik eskaintzen ez duela iritzita. Ondorioz, beste lehiaketa baten deialdia egin ahal izango du, edo, indarrean dagoen legeriari jarraituz, egokia iruditzen zaion erabakia hartu.
3. Eraikitzaile esleituak eraikitze-programaren konpromisoak betetzen ez badiu, administrazioak suntsitu egingo du programa, 171. artikuluan xedatutakoaren arabera.

## **191. artikulua. Nahitaezko salmenta**

1. Partzela edo orube bat nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin eta gero, eraikitze-progra-

ma eragile eraikitzaile bati esleitu beharrean, lehiaketa abiaraztea erabaki dezake udalak, higiezinak eraikitzeko; salbuespen gisa eta hala jarduteko interes publikoko nahiko arrazoi dagoenean jokatu da horrela. Lizitazioan eskuratutako prezioa jabeari emango zaio, higiezinaren kargak ordaindu ondoren eta eragindako kudeaketa-gastuak eta arauak hausteagatik ezarritako zehapenak kendu ondoren.

2. Lehiaketaren deialdia argitaratzeko epea hiru hilabetekoa izango da, partzela edo orubea nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin eta gero. Deialdian honako hauek jasoko dira: lizitazioaren gutxieneko prezioa, eraikitzeko eta bukatzeke dauden hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak, eta esleipendunak jarri beharko duen bermea –orubearen balioaren % 25, gutxienez–.
3. Lehiaketa arautzen duten irizpideak, inola ere, lege honetan eraikitze-programak esleitzeko ezarritakoak izango dira, gutxienez.
4. Ondasuna esleitzen bada, udalak edo hautatutako lehiatzaileak nahitaezko salmentako eskritura egingo dute, eta horretarako ez da aurreko jabearen onespena beharko. Ohiko edukia ez ezik, eskriturak honako ziurtagiri hauek jasoko ditu: lehiaketaren baldintzena, izapidetutako espedientearena, ordainketa egiaztatzen duen agiriarena edo prezio-izen-dapenarena, eta, hala badagokio, hirugarrenei egindako kalte-ordain eta ordainketena.
5. Lehenengo lizitazioa esleitzeke geratzen bada, beste lehiaketa baten deialdia egingo da bi hilabete baino lehen. Bigarren honetan, jabeari dagokion prezioaren % 25ean jaitziko da tipoa, eta lehenengo lehiaketan izandako gastuak gehituko zaizkio lizitazio-prezioari.
6. Bigarren lehiaketa ere esleitzeke geratzen bada, udalak, hiru hilabete igaro baino lehen, azkenengo lizitazioaren prezioan eskuratu ahal izango du higiezinaren udal lurzoru-ondare-rako. Baina azken epe hori igaro eta udalak orubea eskuratu ez badu, ezinezkoa izango da berriz nahitaezko salmentari ekitea, eta, hortaz, eragile eraikitzaile baten eraikitze-programa bat eragile eraikitzaile bati esleitzera jo behar da.
7. Lehiaketaren ostean, ez da partzela edo orubea nahitaezko eraikitzeko deklarazioa deuseztatuko edo ezeztatuko, harik eta esleipenaren baldintzak betetzea egiaztatu arte. Baldintzok ez badira ezarritako epeetan betetzen, udalak fidantza egikaritzea eta, hala badagokio, orubea eta zati batean egindako lana desjabetzea erabaki ahal izango du.

### ***192. artikulua. Foru-aldundia udal-eskumenean subrogatzea***

Interesdunak eskatuta, partzela edo orube bat, nahitaezko salmentarako, nahitaez eraikitze deklaratze deklaratze prozedurari hasiera ematen bazaio eta prozedura hori ebazten ez bada edo faseetako batean arrazoirik gabe sei hilabetetik gora geldiarazten bada, interesdunak berandutzea salatu ahal izango du. Berandutzea udalean eta foru-aldundian salatu beharko da. Eta salaketaren ondorioz, foru-aldundia udal-eskumenean subrogatuko da, nahitaezko salmentako prozedura amaitu bitartean.

### ***193. artikulua. Eraikitze eginbeharra ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetzea***

Kapitulu honetan araututako ahalmenak alde batera utzita, udalak noiznahi erabaki dezake epe barruan eraiki ez diren partzelak eta orubeak nahitaez desjabetzea. Hori erabakitzen denean, nahitaezko salmentako prozedura etenda geldituko da, espedientean okupazioaren beharrezko deklaratzen denetik aurrera.

## BESTE EGIKARITZE-TRESNA BATZUK. URBANIZATZEKO PROIEKTUAK ETA OBRA OSAGARRIEN PROIEKTUAK

### *194. artikulua. Urbanizazio-proiektuak*

1. Urbanizatzeko obren xehetasun teknikoak definitzen dituzten obra-proiektuak dira, hain zuzen, urbanizazio-proiektuak. Zehaztasunez idatziko dira, hain justu idazleak barik beste teknikari batek zuzenduta egikaritu ahal izateko adinako zehaztasunez.
2. Jarduketa integratu batean edozein urbanizatzeko egiteko, urbanizatzeko proiektua egin beharko da, aldez aurretik administrazio-onespena emango zaio eta onespen hori lurraldeko aldikari ofizialean argitaratuko da.
3. Aurreko zenbakian aipatutako proiektuak formalizatzerakoan, gauza hauek aurkeztuko dira: obren ezaugarriak deskribatzen dituen txostena, proiektu- eta xehetasun-planoak, neurketak, aurrekontua, eta obra eta zerbitzuen baldintzen agiria; eta, horiez gain, beharrezko diren segurtasun- eta kalitate-azterketak, -programak eta -planak.
4. Hurrengo artikuluan aipatzen ez diren urbanizazio-obrak artikuluan honetan xedatutakoa betez proiektatu eta onartuko dira.

### *195. artikulua. Obra osagarrien proiektuak, obra publiko arrunten proiektuak eta zuzkidura publikoko obren proiektuak*

1. Jarduteka isolatueterako aurkeztu behar diren urbanizatzeko obra osagarrien proiektuetan, lizentzian baimendutako eraikuntza-obraren orotariko aurrekontuaren % 5eko edo gutxiagoko kostua duten urbanizatzeko edo konpontze-lanak bakarrik sar daitezke. Udal-

ordenantzetan ezarritako prozeduraren bitartez onartuko ditu udalak proiektu horiek –Arabako udalerrien kasuan, eragindako kontzejuen txostena ere jasoko da nahitaez–, edo, bestela, eraikuntza-proiektuaren eranskin gisa jasoko dira proiektuok, eta dagokion lizentziaren bitartez baimenduko dira.

2. Obra publikoak egiteko edo zuzkidura publikoak egikaritzeko proiektuek, lege honetan urbanizazio-proiektu modura kalifikatuta ez baldin badaude, aplikatzekoa zaien arau-tegiari jarraituko diote izapidetzeari eta onespenerari dagokienez.

### ***196. artikulua. Urbanizatzeko-proiektuak izapidetu eta onartzeko prozedura***

1. Ekimen pribatuko urbanizazio-proiektuei dagokienez, kasuan kasuko udalak bestelako eperik ezartzen ez badu, agiria udalean sartu eta hiru hilabeteko epean emango zaie hasierako onespenera. Epe hori hasierako onespenera eman gabe bukatzen bada, interes-dunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.
2. Urbanizatzeko-proiektuei hasierako onespenera eman ondoren, jendaurrean jarriko dira 20 egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaraturik, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.
3. Behin betiko onspenera emateko epea bi hilabetekoa izango da, hasierako onspenera eman ondoren jendaurrean jartzeko epea bukatzen denetik kontatuta. Epe hori ebaizpe-nik eman gabe amaitutakoan, behin betiko onspenera administrazioaren isiltasunez eman dela iritziko zaio.
4. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuei bidaliko zaie hasierako onspenera jaso duen proiektua, nahitaezko txostena egin dezaten. Txosten hori 20 eguneko epean egin behar-ko da, eta kontzejuren eskumen diren alorretan loteslea izango da baldin eta obren azken hartzailea kontzejua bera bada.

## OBRAK ETA ERAIKINAK KONTSERBATZEA

### Lehenengo atala Urbanizazio-obrak

#### **197. artikulua. Urbanizazio-obrak kontserbatzeko eginbeharra**

1. Urbanizazioa udalak kontserbatu beharreko titulartasun publikoko obra bat da; araubide publikoaren kasuan, egikaritzea hasten denetik aurrera, eta araubide pribatuaren kasuan, entregatu eta administrazioak jasotzen duenetik aurrera.
2. Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, egikaritze-unitatearen barruko lursailen jabeek, betiere, unitateko urbanizazio-obrak eta instalazio publikoak kontserbatzeko kosta ordaintzeko betebeharra izango dute, baldin eta betebeharrak hori halaxe ezartzen bada, arrazoituta eta aldi baterako, plangintzan bertan edo urbanizatze jarduketaren programan, edo baldin eta lege-xedapenak aplikatzearen berariazko ondorioa bada.

Jabeek batzarra eratuko dute eta beren partaidetza-kuotaren arabera ekarpena egingo dute urbanizazioaren mantenimendurako. Erregelamenduz zehaztuko dira batzar horiek eratzeko, jarduteko eta bestetarako baldintzak, bai eta batzarren eta udal-administrazioaren arteko harremana ere.

3. Titulartasun pribatuko urbanizazio-obrak, inola ere, jabeek berek –banakakoek zein erki-deek– kontserbatu eta mantendu beharko dituzte. Jabe erkideen kasuan, gastuak jabetza horizontaleko erregimenaren arabera banatuko dira, eta, halakorik ez badago, jabeak dituzten dagozkien kuoten arabera.

#### **198. artikulua. Udalak urbanizazio-obrak jasotzea**

1. Behin urbanizazio-obren egikaritzea bukatu eta gero, eragile urbanizatzaileak edo obren sustatzaileak udalari jakinaraziko dio obren entrega edo jasotzea zein egunetan, tokitan

eta ordutan egingo den. Jakinarazpen hori egiteko epea gutxienez 20 egunekoa izango da, jasotze-egunaren aurretik. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuetako ordezkari-  
rei ere egingo zaie deialdia.

2. Jasotze-aktan, hain zuzen, udal ordezkariak eta kontzejua-  
ren ordezkariak beren esku-  
meneko zerbitzuen gainean egindako oharrak jasoko dira, halakorik egin bada. Aktaren  
kopia bat udalari bidaliko zaio.
3. Jasotze-aktan udalak lan-  
en egikaritze materialaren gainean oharrak egiten ez badu, edo  
jasotze-ekitaldira agertzen ez bada, hilabeteko epea izango du udalak urbanizazioa  
onartzeko –epe hori, hain zuzen, artiku-  
lu honetako 1. paragrafoan adierazitako jasotze-  
eskariaren jakinarazpena egiten denetik hasita kontatuko da–. Ez da hala izango, ordea,  
epe horretan berariaz eta arrazoituz eragozpenak azaltzen baditu jasotzeko, obrak ez  
direla-eta behar bezala egokitu onarturiko proiektuari.
4. Jasotze-aktan udalak oharrak egiten baditu, edo aurreko artikuluan adierazi bezala  
eragozpenak azaltzen baditu, negozio-  
azio-epe bat hasiko da eragile urbanizatzai-  
learen edo sustatzai-  
learen eta udalaren artean, urbanizazioa jasotzeko behar diren baldint-  
zak zehazteko. Baldintza horiek ezingo dute, inola ere, eraginik izan urbanizazio-  
proiektuan, urbanizazio-obra osagarrien proiektuan edo, hala badagokio, urbanizatzeko  
jarduketa-programan aurreikusi ez diren obrako elementuetan edo alderdietan.
5. Behin udalak urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehaztu eta gero, eta, kasua  
bada, hitzartutako lan osagarriak edo erremate-lanak egin eta gero, urbanizazioa jaso  
dezan eskatuko dio formalki eragile urbanizatzai-  
leak edo sustatzai-  
leak udalari. Onarpena  
hilabeteko epean egin beharko da, eskari horren jakinarazpena egiten denetik zenbatzen  
hasita.
6. Urbanizazioaren jasotzea, hain zuzen, parte-hartzaileek sinaturiko akta baten bidez for-  
malizatuko da. Akta horren jakinarazpen formala eta bana-banakoa egingo zaie hirigint-  
za-egikaritzaren ondoriozko orubeen jabe-  
ei.
7. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuek onartu behar dutenean urbanizazioa, uda-  
lak kontzejuekin hitzartuko du eskualdatzeko modua. Urbanizazioa kontserbatzeko eta  
mantentzeko eginbeharrak ere sartuko ditu hitzarmen horretan.

## Bigarren atala

### Higiezinak kontserbatzeko eta birgaitzeko obrak

#### **199. artikulua. Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra**

1. Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizi-gaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.
2. Eraikinen jabeek kontserbatzeko eta birgaitzeko lan eta obrei dagokienez, eraikinen jabeek ordaindu beharreko diru-kopuruak ez du gaindituko eraikinaren eduki normalaren muga. Muga hori honela zehazten da:
  - a) Jarduketa isolatuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 60.
  - b) Jarduketa integratuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 50.Atal honetan ezarritako zenbatekoak lurzorua balioa aintzat hartu gabe kalkulatu dira.
3. Administrazioak jabeari agintzen dizkion kontserbatze- eta birgaitze-lanen kostuak aipatutako muga hori gainditzen badu, soberakin hori ordain dezan eskatu ahaliko dio jabeak administrazioari. Edonola ere, administrazioak laguntza publikoak ezarri ahal izago ditu, egoki deritzen baldintzetan, hitzarmenen edo beste tresna batzuen bidez. Higiezinaren jabeen eta administrazioaren artean ustiatzea jaso ahal izango da hitzarmenotan.

#### **200. artikulua. Etxeak eta eraikinak aldizka ikuskatzea**

1. Katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinen jabeek, bai eta 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeek ere, 10 urterik behin teknikari fakultatibo bati agindu beharko diote ikuskapen bat egin dezan, etxe edo eraikinaren kontserbazio-egoera zein den zehazteko.
2. Ikuskapenen ondorioz egiten diren txosten teknikoetan ikuskapenaren emaitza azaldu beharko da, honakoak zehaztuz:
  - a) Atzemandako akatsak eta hutsak, eta horien arrazoi izan daitezkeenak; egonkorta-



sun, segurtasuna, estankotasuna eta egituraren sendotasuna ziurtatzeko neurriak –behar izanez gero, lehentasunaren arabera ordenatuta–; eta, etxe edo eraikinaren xedea aintzat hartuta, horien bizigaitasuna eta erabilera efektiboa mantentzeko edo berreskuratzeke neurriak.

- b) Aurreko ikuskapenetako txostenak edo txostenek jasotako gomendioak hartutako neurriei eta egin beharreko lanei eta obrei dagokienez, neurri horien eraginkortasun-maila eta lan horien egikaritze-maila.
3. Ondorio administratiboei begira, txosten teknikoek eraginkortasuna izan dezaten, beharrezkoa izango da elkargoaren ikus-onetsia eskuratzea eta txostenen kopia udaltxean aurkeztea.
4. Aldizkako ikuskapenen txosten teknikoak erakusteko eskatu ahal izango diete udalek jabeei. Eta ikuskapenik ez dela egin egiaztatuz gero, horiek egiteko agindu ahal izango du, edo udalak berak egingo du ikuskapena eginbeharra duenaren kontura.
5. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioz egiten diren txostenak, betiere, eraikinaren legeko dokumentazioan sartu beharko dira, indarrean dagoen legeriaren arabera.

## **201. artikulua. Legezko aurri-egoera**

1. Etxe edo eraikin baten legeko aurri-egoera honako kasu bi hauetan deklaratu da: egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egituraren sendotasuna berreskuratzeke lanen kostuak kontserbatzeko eginbehar normalaren muga gainditzen duenean –199. artikuluko 2. paragrafoan dago araututa muga hori–, edo lan horiek egiteko baimenik eman ezin denean, eraikina antolamendutik kanpo dagoelako.
2. Udalari dagokio legeko aurri-egoera deklaratzeko. Horretarako, aldez aurretik prozedura bat aplikatu da –erregelamenduz garatu da prozedura hori–, eta prozedura horretan, betiere, jabe interesdunari eta eragindako eskubide-titular enparauei iritzia adierazteko aukera emango zaie.
3. Legezko aurri-egoeraren deklarazioak pertsonen eta ondasunen kalterik ez egiteko behar diren neurriak xedatu beharko ditu eta jabeari eginbehar hauek ezarriko dizkio:
  - a) Etxe edo eraikina katalogatu gabe badago, babesik merezi duen baliorik ez badu, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartze-

- ko bidean ez badago: aukeran, osorik birgaitzeko edo eraisteko eginbeharra.
- b) Etxe edo eraikina katalogatuta badago, bere balioengatik babestuta badago, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartzeko bidean badago: egonkortasuna eta segurtasuna mantentzeko edo, behar bada, berreskuratzeko premiazko neurriak hartzeko eginbeharra, eta behar diren lan eta obrak egin beharra. Kasu honetan, administrazioak jabearekin adostu dezake behin betiko birgaitzea nola egin. Baina akordiorik ez badago, administrazioak bere kasa agindu ahal izango ditu behar diren birgaitzeko obrak.
4. Kultur ondarearen legeriaren arabera kalifikatutako edo inbentariatutako higiezin dago-kienez, legeria horretako xedapenak eta horren garapenetik emandakoak izango dira jarraibide auri-deklarazioa erabakitzeko. Babes-araudi horren aurka ez doazen gorabehera eta zehaztapenetan, berriz, artikuluko honetako araubidea aplikatuko da.

## **202. artikulua. Erortzeko zorian egotea**

1. Etxe edo eraikin bat erortzeko zorian egoteak arriskuan jartzen badu segurtasun publikoa edo pertsona eta ondasunen segurtasuna, udalak etxe edo eraikinari euskarriak jartzeko erabakiko du eta husteko agindu, edo premiazko eta beharrezko neurriak hartuko ditu kalteak aurreikusteko edo ekiditeko eta obra, eraikuntza, instalazio edo lursailen egoeraren ondorioz berehala etor daitezkeen arriskuei aurre egiteko. Salbuespenez, kalte handiagoak saiheste aldera ezinbestekoa bada, eraikuntza botatzeko agindu ahal izango du, katalogatu edo babestu gabeko eraikinen kasuan.
2. Eraikinaren jabeak bere gain hartuko du aurreko artikuluan adierazitako neurrien ondorioz sor daitezkeen kaltegaleren erantzukizuna, bai eta neurriok hartzeak ekarriko duen kostua ere.
3. Artikulu honetan aurreikusitako neurriak hartzeak, inola ere, legez erortzezorian egotea deklaratzeko espedientea hastea ekarriko du berarekin.

## **203. artikulua. Egikaritze-aginduak**

1. Hondaturik dauden edo benetako erabilera legitimorako baldintza nahikorik ez duten eraikuntzei dagokienez, eraikuntza horiek konpontzeko, kontserbatzeko eta birgaitzeko

obrak egiteko agindu beharko du udalak.

2. Halaber, udalek habilitazioa izango dute edozein eraikinetan konponketa, kontserbazio, birgaitze eta hobekuntza obrak egikaritzeko aginduak emateko, honako helburuekin: eraikinaren egitura finkatzea, hirugarrenentzako arriskuak ekiditea, hirigintza-antolamenduan finkatutako baldintzetan gutxieneko hirigintza-zerbitzuak ematea (ur- eta argindar-hornidura eta ur-sarea) eta irisgarritasunari buruzko araudia betetzea. Agindutako lan eta obra horietan, betiere, egikaritzeko epeak eta baldintzak finkatu beharko dira.
3. Horietaz gainera, lurralde- eta hirigintza-antolamenduan jasotzen ez diren edo baimentzen ez diren ekintzak edo erabilerak atzematen dituztenean ere, udalek egikaritze-aginduak eman beharko dituzte, ekintza eta erabilera horien inpaktua minimizatzeko eta jatorrizko egoerara leheneratzeko.
4. Egikaritze-aginduak betearazi beharrekoak izango dira. Egikaritze-aginduak arrazoirik gabe betetzen ez badira, administrazioak neurri hauek hartu ahal izango ditu:
  - a) Egikaritze subsidiarioa, eginbeharra duenaren kontura, kontserbazio-eginbehar normalaren mugara arte.
  - b) Hertsatze-isunak jartzea, gehienez hamar. Horien maiztasuna hilekoa izango da, gutxienez. Bakoitzaren zenbatekoa, gehienez, agindutako obren kostu estimatuaren % 10 izango da. Nolanahi ere, ezarritako azken hertsatze-isunari dagokion borondatezko betetzea egiteko epea igaro eta gero, administrazio jarduleak obligazioa izango du aldatutako errealitate fisikoa subsidiarioki leheneratzeko, arau-hauslearen kontura.
  - c) Nahitaezko desjabetze-espedienteari ekitea.
  - d) Birgaitze-programa bat egitea eta programa hori, lehiaketa bidez –lege honen 190. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik–, eragile birgaitzaile bati esleitzea, birgaitze-lanak ordezko egikaritzek egiteko. Neurri hau eraikina egiturazko akatsengatik aurri-egoeran gerta daitekeenean hartu ahal izango da, birgaitze-lanek egiturazko akatsok konpontzeko balio duten kasuetan.

## **VI. TITULUA**

# **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA BERMATZEA ETA BABESTEA**

## PRINTZIPIO OROKORRAK

### **204. artikulua. Hirigintzako antolamendua bermatzeko eta babesteko eginkizunak**

1. Udalak arduratuko dira lege honetako xedapenak eta legea osatzeko edo garatzeko emandako arauak eta gainerakoak betetzea zaintzeaz, legean ezarritako helburuak betetzeko eta aldarrikatutako printzipioak sustatzeko.
2. Titulu honetan arautzen diren ahalez baliatzeari ezingo zaio uko egin. Horretarako, agintari eta funtzionarioak behartuta daude ahal horietaz baliatzeko ezarritako prozedurak hastera eta izapideak egitera, kasu bakoitzerako aurreikusitako epearen barruan. Eginbehar hori ez betetzeak diziiplina-erantzukizuna ekar dezake.

### **205. artikulua. Kontrol, babes eta diziplinako eginkizunetan laguntzea**

1. Persona fisiko edo juridiko orok lagundu beharko die herri-administrazioei, administraziook hirigintza-antolamenduko eskumenak eta gai horrekin lotutako eskumen sektorialak baldin badituzte, lege honek ezartzen dizkien kontrol-, babes- eta diziiplina-eginkizunak betetzen.
2. Partikularrek, hain zuzen, kontrol-, babes-, eta diziiplina-eginkizunen eskumena duen herri-administrazioak eskatzen dizkien informazioa eta agiriak emango dizkiote. Goian aipatutako eginbeharrean oinarrituta eskatuko du hori administrazioak.
3. Herri-administrazioek, halaber, elkarlanean jardungo dute eginkizun horiek bete daitezen.

**206. artikulua. Hirigintzako antolamenduak arautzen dituen jarduera eta ekintzak kontrolatzeko araubidea**

1. Lurzorua, lurpea eta hegalkina eraldatzeko eta erabiltzeko jardueri dagokienez, hirigintza-antolamenduaren xede baldin badira, legalitate-kontrola ezarriko zaie. Hauek izango dira kontrol-bideak:
  - a) Hirigintza-ikuskapena
  - b) Baimena eta lizentzia
  - c) Egikaritze-aginduak
2. Udalek honako ahalak izango dituzte hirigintzarekin, eraikuntzarekin eta lurzorua era-bilerarekin zerikusia duten jardueri dagokienez:
  - a) Ikuskatzea, egiaztatzea eta kontrolatzea. Arau eta baldintza teknikoak betetzen direla frogatzeko, obra edo instalazioetan probak edo saioak ere egin ahal izango dira.
  - b) Hirigintza-lanak edo -jarduerak egiteko agintzea, baldin eta egintza edo hitzarmen baten bidez hartutako konpromisoak betetzen ez badira.

# HIRIGINTZAKO LIZENTZIAK

### 207. artikulua. *Hirigintzako lizentzia behar duten ekintzak*

1. Jarraian adierazten diren ekintza hauek guztiek hirigintzako lizentzia behar dute –horrez gainera, aplikatzekoa den sektore-legeriak eskatutako baimenak ere lortu beharko dira–:
  - a) Partzelatzeak, bereizteak edo edozein motatako lurzoruetan finkak nahiz onibarrak zatitzeko beste edozein ekintza, baldin eta birpartzelatzeko proiektu batean sartuta ez badaude.
  - b) Oin berriko edozein motatako instalazioak eraikitzeak, egiteko eta ezartzeko obrak.
  - c) Lehendik dauden edozein motatako etxe, eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.
  - d) Aldatzeko edo eraberritzeko obrak, baldin eta eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoari edo zeinahi motatako etxe, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten badiote.
  - e) Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten edo eraikinak zahartzerritzeko diren lanak. Berdin dio eraikin horiek erabilera baterako edo besterako diren, eta obra horien artean sartuko dira aurretik zegoen etxebizitza etxebizitza bi edo gehiagotan banatzea dakartenak ere.
  - f) Behin-behinekoak izango diren obrak.
  - g) Eraikuntza-lanen osagarri izango diren urbanizazio-obrak.
  - h) Eraikuntzen eraispena; salbuespen izango dira erortzeko zorian dauden eraikintzat hartutakoak.
  - i) Edozein motatako lurzorutan egin beharreko lur-mugimenduak eta lurra erauzteko eta berdintzeko lanak.
  - j) Hondarrak eta hartxintxarrak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.
  - k) Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez duten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena eta degradazioa eragiten badute.
  - l) Lursailak ixtea, murrak egitea eta hesiak jartzea.

- m) Bideak irekitzea, eta bide horietan aldaketak egitea edo zoladura jartzea.
  - n) Etxe prefabrikatuak eta antzeko ezaugarriak dituzten instalazioak jartzea, direla behin-behinekoak, direla iraunkorrak.
  - ñ) Berotegiak ezartzea.
  - o) Propagandako kartelak eta panelak bide publikotik ikusteko moduan jartzea, baldin eta kartel eta panel horiek egiturazko euskarria den elementu baten kontra edo gainean ipini badira.
  - p) Lurpean eraikitzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.
  - q) Linea elektrikoak, telefono-lineak edo antzekoak instalatzea; telekomunikazio-sareak edo energia garraiatzeko sareak instalatzea; eta edozein motatako antenak jartzea.
  - r) Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena eta obra horien aldaketa; baita eraikuntzaren erabilerak aldatzea ere –osorik edo zati batean–.
  - s) Edozein motatako establezimenduak irekitzea; industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteetakoak direnak ere bai.
  - t) Lurralde- edo hirigintza-plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea.
  - u) Presak edo putzuak eraikitzea; ubide publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babesteko edo zuzentzeko obrak; eta, oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.
  - v) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak, lege honetan araututa baldin badaude.
  - w) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek adierazitako beste edozein ekin-tza, eta, oro har, artikulua honetan aurreikusitako moduan obrak egikaritzea edo lur-zorua, lurpea nahiz hegalkina erabiltzea eragiten duten ekintzak.
2. Urbanizazio-obrek –izan erabatekoak, izan partzialak– eta goian aurreikusitako jarduerak ez dute lizentziarik beharko, baldin eta lege honetan ezarritakoaren arabera onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan badaude.
  3. Lizentzia beharko dute, halaber, partikularrek jabari publikoko lursailetan egiten dituzten etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzek. Lizentzia beharko dute, nahiz eta jabari publi-koaren titularra den erakundeak bere aldetik baimenak edo kontzesioak eman.
  4. Etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzak udalek euren udalerrietan sustatutakoak dire-nean, baimena emateko edo onartzeko erabakiak hirigintzako lizentziarako bete beha-rreko baldintzak bete beharko ditu eta ondorioak ere haren berak izango dira, lege honen ondorioetarako. Toki-araubideari buruzko legeriak ezarritakoa ere bete beharko da.



5. Kasu batzuetan, udal-ordenantzetan hala jarrita, lizentzia eskuratu beharraren orde, aurretiaz jakinarazpena egin ahal izango dio, idatziz, interesatuak udalari. Kasu horiek hauek izango dira: garrantzi tekniko txikikoak izateagatik proiektu teknikorik aurkeztu beharrik ez duten obrak; gogaikarri, osasun-galgarri, kaltegarri eta arriskutsuak ez diren jarduerak; eta ordenantzek aurreikusitako beste jarduera batzuk. Udalak une oro egiaztatu ahal izango du eskatutako baldintzak betetzen direnez, eta jarduera etetea agindu ahal izango du, ebazpen arrazoitua emanda, harik eta baldintzetara egokitu arte.

### **208. artikulua. Hirigintzako lizentzia orok bete beharreko arauak**

1. Honela emango dira hirigintzako lizentziak:
  - a) Obren oinarritzko proiektuan oinarrituta emango da, baina, hala badagokio, obra horien egikarritze-proiektua ere aurkeztu beharko da aurrerago.
  - b) Aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren arabera ezarri beharreko bestelako baldintza guztiak ere ezarriko dira, legeria eta plangintza horiek betetzen direla bermatzeko. Banaka-banaka edo udalak denentzat onartu dituen baldintza batzuei jarraituz egingo da hori.
2. Hirigintzako lizentziak eskualdatu egin ahal izango dira. Eskualdaketa egindakotzat joko da –kontrako erabakiren bat hartzen ez bada behintzat– lurrazala edo hari dagokion etxea edo eraikina eskualdatzearekin batera. Halere, bai eskualdatzen duenak, bai jasotzaileak, eskualdatzearen berri eman behar diote idatziz udalari. Hori egin ezean, titularrarentzat sor daitezkeen erantzukizunei lotuta egongo dira biak.

### **209. artikulua. Hirigintzako lizentzia emateko eskumena**

1. Udalek hirigintzako lizentzia behar duten ekintza, operazio eta jardueren legezkotasuna kontrolatzen dute. Horretarako, dagokion esku-hartzea egingo dute aurrez.
2. Hirigintzako lizentzia emateko eskumena, hain zuzen, toki-araubideari buruzko legeriaren arabera zehaztuko den udal-organoak izango du.

### **210. artikulua. Hirigintzako lizentzia emateko prozedura orokorra**

1. Hirigintzako lizentzia emateko prozeduraren hasiera, instrukzioa eta ebazpena, betiere, kasuan kasuko udal-ordenantzek arautuko dute. Udal-ordenantza horiek, gutxienez, hurrengo paragrafoetan adieraziko diren arauak errespetatu beharko dituzte.
2. Lizentzia emateko prozedura interesdunak berak eskatuta hasiko da. Honako hauek erantsi behar zaizkio interesdunaren eskaerari:
  - a) Dagokion proiektua, eskumena duen teknikariak sinatuta eta kasuan kasuko elkar-go profesionalak ikus-onetsita. Proiektu horren memoriak, ezelan ere, aplikatu beharrekoak diren eta erantzuna ematen dien hirigintza-zehaztapenak adierazi beharko ditu, legearen arabera proiektu teknikoaren beharra duten obrak direnean; beste kasu batzuetan, berriz, egikaritu beharreko obren gutxi gorabeherako aurre-kontua adieraziko du.  
Proiektu teknikoak ikus-onetsi behar dituzten elkargo profesionalak, baldin eta iza-pide hori egitean hirigintzako legeria ez dela bete ikusten badute, administrazioari jakinaraziko diote beren iritzia, ikus-onespena hirigintza-ondorioetarako ukatuz.
  - b) Kasu bakoitzean aplikatu beharreko legeriak exijitzen dituen baimenak.
  - c) Dagokion emakida, baldin eta gauzatu nahi den ekintzak jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea eskatzen badu.
3. Prozeduraren instrukzioan zehar, baldin eta lizentziak eragiten dien beste herri-adminis-trazio batzuek –kontzejuak barne– txostena egitea beharrezkoa bada, udalak eskaera aurkeztu dela jakinaraziko die, hilabeteko epean beren eskumenekoak diren alderdiei buruzko txostena egin dezaten. Epe horretan txostenik egiten ez bada, aurrera egin ahal izango du udal-lizentzia emateko prozedurak.
4. Lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzuek nahitaezko txostena egingo dute eskatutako lizentzia hirigintzako legezkotasunarekin bat datorren ala ez adierazteko.
5. Ebazpenak ezezkoa denean, arrazoitu egin beharko da. Berariaz aipatu beharko dira lurraldeko, hirigintzako edo, hala badagokio, bestelako antolamenduko zein araurekin kontraesanean dagoen lizentzia behar duen ekintza, operazio edo jarduera.
6. Lizentzia eman egin dela iritziko zaio, baldin eta eskaera aurkeztu ondoren ebazteko dagoen gehieneko epea inolako ebazpenik jakinarazi gabe igarotzen bada. Lizentzia emateko presuntziozko egintza horren egiaztatzea eskatu ahal izango da hurrengo 20 egunen barruan, froga modura erabili ahal izateko.

7. Aplikatu beharreko araudiak ebazpena jakinarazteko epea zenbatekoa den berariaz jasotzen ez badu, berariazko ebazpen horren jakinarazpena egiteko, gehienez, hiru hila-bete emango dira, lizentziarako eskaera aurkezten denetik kontatzen hasita –baldin eta eskaera hori zuzentzeko edo hobetzeko errekerituz udalak jakinarazpenik egin ez badu–.

## **211. artikulua. Hirigintzako lizentzia emateak dituen ondorioak**

1. Hirigintzako lizentzia lortzeak legitimatu egiten du ekintza eta operazioak egikaritzea, bai eta dagozkion erabilera eta jarduerak ezartzea eta garatzea ere. Inola ere ez da bereganatuko –ezta aldeko administrazio-isiltasuna dagoenean ere– hirigintzako antolamenduarekin edo indarrean dagoen legeriarekin bat ez datorren eskumen eta eskubiderik.
2. Lizentziak, beti, jabetze-eskubidea kontuan izan gabe eta hirugarrenei kalterik eragin gabe emango dira.
3. Hirigintzako lizentziak hirigintza-plangintzarekin bat ez badatoz –hirigintzako lizentziak ematearekin batera beste tresna bat onartzeagatik edo indarrean dagoena aldatzeagatik–, eta obrak oraindik amaitu gabe badaude, udalak bat ez etortze hori adieraziko du arrazoiak emanez, eta, kautelazko neurri moduan, obra edo erabilera horiek berehala etetea erabakiko du. Gehienez ere, lau hilabetetarako hartuko da erabaki hori.

Kautelazko neurria indarrean dagoen bitartean, eta behin interesdunari entzunda, lizentzia baliogabetu egin ahal izango du osorik edo zati batean, eta, behar izanez gero, jadanik hasita dauden obrak edo egiten diren erabilerak amaitzeko edo jarraitzeko zehaztapenak eta baldintzak ezarriko ditu, bai eta eragindako kalte-galerei dagokien kalte-ordaina ere.

## **212. artikulua. Herri-administrazioek sustatutako ekintzak**

1. Udalez bestelako administrazio publikoek sustatzen dituzten jarduketek lurralde-izaera nabarmenik ez dutenean, administrazio sustatzaileak udalari jakinarazi beharko dio proiektua, eta udalak, hiru hilabeteko epean, lizentzia emango du, edo, bestela, bere desadostasuna adieraziko du arrazoiak emanez.

2. Epe hori jakinarazpenik jaso gabe igaro bada, administrazio publiko sustatzailerak baime-na eman ahal izango du proiektua berehalakoan egikaritzeko, betiere proiektua hirigintza-legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datorrela egiaztatu ondoren eta udalari entzun ondoren.

### **213. artikulua. Hirigintza-araubidea eta sailkatuta dauden edo ingurumen-eraginaren ebaluazioa eskatzen duten jardueren araubidea uztartzea**

1. Sailkatutako jardueretarako lizentziaren, irekitzeko lizentziaren, ingurumen-eraginaren ebaluazioaren eta lege honetan aurreikusitako hirigintzako lizentzien arteko harremana, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoak zuzenduko du.
2. Lizentziak ematerakoan, bidezkoa bada, honako neurri hauek zehaztuko dira:
  - a) Neurri zuzentzaileak eta horiek eraginkortasunez hartu eta egikaritu direla eta funtzionamenduan daudela egiaztatzeko prozedurak –sailkatutako jardueri buruzko araudiaren arabera bidezkoak direnak–, sailkatutako jardueren araubideko erabilera eta ekintzen kasuan.
  - b) Ingurumen-eragina murrizteko, zuzentzeko eta horren jarraipena egiteko neurriak –hori buruzko adierazpenean aurreikusten direnak–, ingurumen-eragin horren ebaluazioa eskatzen duten erabilera eta ekintzen kasuan.

### **214. artikulua. Konpainia hornitzaileek zerbitzuak ematea**

1. Enpresa hornitzaileek –energia elektrikoa, ura, saneamendua, gasa eta telefonia hornitzeak–, kasuan kasuko zerbitzuak behin-behinekoz kontratatatzeko, hirigintzako lizentzia egiaztatzea eskatuko dute. Kontratuaren iraupena, gehienez ere, kontratuan bertan obrak egikaritzeko edo lanak egiteko ezarritakoa izango da, eta behin epe hori igarotakoan, zerbitzurik ez da emango.
2. Aurreko paragrafoan adierazitako enpresek honako agiri hauek eskatuko dituzte horniturak eta zerbitzuak behin betiko kontratatatzeko:
  - a) Erabileretarako eta jardueretarako lizentzia, baldin eta eraikina berria bada edo lizentzia hori behar duten ekintza edo operazioak egin badira.

- b) Lehen aldiz erabiltzeko udal-lizentzia, beti. Horretaz gain, babes ofizialeko etxebizitzak direnean, behin betiko kalifikazioa emateko egintza.

### **215. artikulua. Lizentzien edukia**

Hirigintzako lizentziek, gutxienez, honako zehaztapen hauek izango dituzte:

- a) Hasteko epea.
- b) Egikaritzeko gehienezko epea.
- c) Obrak, gehienez, zenbat denboran egon daitezkeen etenda, errua sustatzailearena denean.

### **216. artikulua. Iraungitzea**

- 1. Obrek lizentzian ezarritako epeak errespetatzen ez badituzte eta, ondorioz, sustatzaileari egotzi dakiokkeen zioen bategatik hasi gabe, edo amaitu gabe, edo etenda baldin badaude, udalak lizentziaren iraungipena deklaratu du, administrazio-prozedura amaitu ondoren eta interesdunari entzun ondoren, eta ez da egongo kalte-ordainetarako esku-biderik.
- 2. Lizentzian jasotako epeak luzatzeko eskaera ere egin daiteke, arrazoiak emanez; eta udalak, bidezkoa dela uste badu, epe hori luzatzea erabaki dezake.
- 3. Behin lizentzia iraungi dela adierazten denean, interesdunak edozein unetan eskatu ahal izango du berriro lizentzia.

## HIRIGINTZAKO IKUSKAPENA

### *217. artikulua. Ikuskatzeko eginkizuna eta laguntzeko eginbeharra*

1. Hauxe da hirigintza-ikuskapena: lizentzia behar duten ekintza, operazio eta jarduera oro ezarri beharreko legearen eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabekoak direla egiaztatzeko erabiltzen den ahalaz.
2. Ikuskatzeko eginkizunak, bereziki, honako hauek hartzen ditu bere barruan:
  - a) Lege honek aldarrikatzen dituen xede, helburu eta printzipioak, legeak jasotzen dituen aginduak, bai eta legea garatzeko eta osatzeko emandako xedapen arau-emaeleak eta gainerakoak ere, bete daitezen zaintzea.
  - b) Aurreko idatz-zatien adierazitako araudia urratzen duten ekintza, operazio eta jardueren jarraipena eta azterketa egitea.
  - c) Ingurumen-, lurralde- eta hirigintza-antolamendurako tresnak egikaritzekoan eta aplikatzerakoan egin diren irregularitasun guztiak salatzea.
  - d) Txostenak eta proposamenak egitea administrazioei eta eskumena duten agintariei, ingurumena kontserbatzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua betetzeko komenigarritzat jotzen dituen neurriak –kautelazkoak, zuzentzaileak eta zehatzaileak– hartzeari buruz.
  - e) Agintzen zaizkion zehapen-espedienteak izapidetzea.
  - f) Justizia-auzitegiekin eta ingurumenaren eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduaren alorrean eskumena duten administrazioekin elkarlanean aritzea.
  - g) Agintzen zaizkion gainerako eginkizun guztiak burutzea: aholkularitzakoak, ikuskapenekoak eta kontrolekoak.
3. Ikuskatzeko eginkizun hori gauzatzeak honako ahalmen hauek hartzen ditu bere barruan:
  - a) Bere eginkizunak burutu ahal izateko, erregistro eta artxiboetan sartzeko eta horiek aztertzea.
  - b) Ikuskapen-aktak egitea. Egiazkotasun-presuntzioa izango dute akta horiek, jasotzen dituzten ekintzei dagokienez.

- c) Beharrezkoa denean, indar publikoari laguntza eskatzea, eta laguntza hori jasotzea.
- 4. Ikuskatzeko eginkizun hori aurrera eramaten laguntzeko eginbeharra izango du pertsona orok: eskatzen zaizkien agiriak eta informazioa eman beharko dizkie funtzionarioei eta agintariei. Laguntzeko eginbehar horren barruan dago etxebizitzaren legezko izaera ez duten higiezin guztietara sartzen utzi beharra.
- 5. Hirigintza-ikuskapenerako laguntza inolako oinarririk izan gabe ukatzea, betiere, hirigintza-ko arau-haustea izango da, oztopo bat izango baita ikuskatzeko ahalaz baliatzeko orduan.

### **218. artikulua. Ikuskapen-zerbitzuak**

- 1. Hirigintza-ikuskapena, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, lurralde historikoetako administrazioek eta udalek egingo dute, beren eskumenen arabera eta lege honetan ezarritakoarekin bat etorritik.
- 2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak egin behar duen hirigintza-ikuskapena, zehazki, berak egikaritzen duen legeria eta bere eskumenekoa den lurralde-antolamendu barmatzeari eta babesteari buruzkoa izango da.
- 3. Lurralde historikoek ikuskapen-zerbitzuak izan beharko dituzte hirigintzaren alorrean eskumena duten sailetan.
- 4. Ikuskapen-zerbitzu foralek edo beste edozein ente publikok hirigintzako arau-hausteen gainean egindako txostenak jakinarazi egin beharko zaizkio arau-haustea gertatu den tokiko udalari. Txostena jasotzen denetik aurrera, udalak 20 egun izango ditu foru-organismoari jakinarazteko hirigintza-legezkotasuna babesteko prozedura eta zehapen-prozedura hasi ala ez hartu duen erabakia.
- 5. Udal guztiek ikuskapena bermaturik izan behar dute, edo beren baliabideak erabilia, edo hirigintzaren alorrean eskumena duen foru-sailarekin lankidetzan jarduteko edozein formularen bidez.
- 6. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta lurralde historikoetako administrazioek beharrezko laguntza guztia emango diete udalei, udalak beren ikuskapen- eta zehapen-ahalaz baliatu ahal izan daitezen.

## HIRIGINTZA DIZIPLINA

### Lehenengo atala

### Etxe, eraikin eta instalazioen araubidea eta ezkutuko jarduketak

#### **219. artikulua. Ezkutuko jarduketak**

Lege honen ondorioetarako, hauek izango dira ezkutuko jarduketak: lizentzia behar izanda, lege honek eskatzen duen administrazio-titulu legitimatzailearik gabe edo horiek alde batera utzita nahiz horien aurka egin direnak edo egiten ari direnak.

#### **220. artikulua. Berehalako etetea**

1. Alkateak era batera edo bestera ezkutuko obra eta erabileren berri izaten badu, obra edo erabilera horiek berehala etetea aginduko du.
2. Etetea agindua hausten bada, hertsatze-isunak ezarriko dira agindua hausten den bitartean: hilabete bakoitzeko bat. Halaber, ministerio fiskalera eramango da dagokion testigantza, baldin eta ekintza horiek desobedientzia-delitua direlako arrastorik baldin bada. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazten diren zenbatekoetatik handiena izango da: ezkutuko jardueraren balioaren % 10 edo 600 euro.

#### **221. artikulua. Ezkutuko jarduketak legeztatze araubidea**

1. Herri-administrazio batek, bereak dituen jarduerak edo bere ardurakoa den ikuskapena egiten ari den bitartean, ezkutukotzat jo daitezkeen ekintza edo jarduketak berri izaten badu, horren berri eman beharko dio jardueren tokiko udalari. Udalak, berriez, aurreko arti-



kuluan adierazitako etendura agindu beharko du, eta ebazpen hori eginbideetan zuzeneko erantzule gisa ageri diren pertsoneri jakinarazi beharko die.

2. Udalak ekintza edo jarduera bat ezkutuan egiten ari dela jakiten badu, eteteko agindua emango du alkateak, eta agindu hori higiezinaren jabeei jakinaraziko zaie. Jakinarazpen horretan, bestalde, deialdia egingo zaie, lehenago prozedura abiarazita, baldin eta ekintza edo jarduketa printzipioz legeztagarria bada, hura legeztatzeako eskaera aurkez dezaten gehienez ere hilabeteko epean, eta, hala dagokionean, baita hartarako proiektu tekniko nahikoa ere. Hori guztia egiteko, legeztatzeako kontuan izan behar den hirigintza-informazio guztia erantsiko zaio jakinarazpenari.
3. Aurrez proiektu teknikoa aurkeztea eskatzen duten obrak direnean, legeztatzeako proiektuak etxe edo eraikin berri baten proiektu teknikoari eska dakizkiokeen agiri guztiak izango ditu bere baitan. Jarduketan lehendik zeuden erresistentzia-elementu batzuk kontserbatzea jasotzen bada, saioak egingo dira elementu horien eusteko ahalmena justifikatzeko.
4. Udal-administrazioak, legeztatzeako eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean, behin betiko ebazpena emango du, eta ekintza edo jarduketa hori legeztatu daitekeen ala ez jakinaraziko du.
5. Jarduketa legeztatu daitekeela adierazten bada, lege honetan aurreikusitako prozedurak eta ezarritako epeak beteko dira, kasu bakoitzean aplikatu beharreko kontrol-lanak egiteko.
6. Jarduera ezin dela legeztatu adierazten bada, edo legeztatzeako eskaera epea kanpo aurkeztu bada, honako hauek egiteko aginduko da, ezarri ahal izango diren zehapenak ere ahaztu gabe:
  - a) Etxe, eraikin eta instalazioen obrak eraistea, eta lursaila jatorrizko egoerara leheneztatzea, oin berriko obrak direnean. Interesdunak ordaindu beharko du hori.
  - b) Erabilerak behin betiko etetea, hala dagokionean.
  - c) Bide gabe eraitsitakoa berriro eraikitzea, monumentu modura katalogatu edo deklaratu edo gune babestu batean kokatuta dauden etxe, eraikin edo instalazioak direnean.
7. Administrazioak, legeztatzeako errekerimenduen eraginkortasuna bermatzeko, kautelazko neurri hauek hartzea erabaki dezake:

- a) Egikaritzen ari diren ekintza edo jarduketak direnean, lanak etetea, eta, horrez gainera, tokitik irtetea, obran erabilitako materialak eta makinak erretiratzea, eta higiezinak eta obra-instalazioak ixtea.
  - b) Gasaren, uraren eta elektrizitatearen hornidura etetea, kasu guztietan. Salbuespen izango dira etxebizitzaren lege-izaera duten higiezinak.
8. Ezkutuan egin diren hirigintzako ekintza edo jarduketak legeztatzeak ez du iraungitzen hirigintzako arau-haustea egin duten pertsonak izan dezaketen zehapen-erantzukizuna.
  9. Legeztatzeko prozedurari amaiera ematen dion ebazpenak, gainera, ezkutuan egindako ekintza edo jarduketan ondorioz eta horiek legeztatzearen ondorioz eman beharreko kalte-ordainak adieraziko ditu.

## **222. artikulua. Udalez gaineko eskumena**

Aurreko bi artikuluetan aurreikusitako kasuen gainean udalek erabakirik edo ebazpenik ematen ez badute, Eusko Jaurlaritzan lurralde-antolamenduaren eskumena duen sailak errekerimendua egingo dio alkateari, bi artikuluko horietan ezarritako moduan jokatu dezan errekerimendua jaso eta hila beteko epearen barruan. Errekerimenduari jaramonik egiten ez bazaio, edo legezko epea inolako erantzunik eman gabe igarotzen bada, errekurtsua jarri ahal izango da jurisdikzio eskudunaren aurrean.

## **223. artikulua. Legeztatzeko mugak**

Hirigintzako eta lurraldeko antolamenduaren aurkakotzat deklaraturako ezkutuko ekintza eta jarduketak, bakar-bakarrik, hirigintzako plangintza aldatu edo berrikusi ostean legeztatu ahal izango dira. Nolanahi ere, bete beharrekoa izango da 106. artikuluan ezarritakoa.

## Bigarren atala

### Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak

#### 224. artikulua. *Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak*

1. Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak, baldin eta ezkutuan egin diren ekintza edo jarduketan ondorioz xedatzen badira, legeztatze prozeduraren ebazpenean zehaztuko dira.
2. Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak, baldin eta ezkutuan egin diren ekintza edo jarduketan ondoriozkoak badira, lursail edo higiezinaren titularrak diren pertsonen kontura egingo dira, edo, bestela, jarduketa, erabilera edo ekintza horien erantzuleak direnen kontura.
3. Ezkutuko ekintza edo jarduketak legeztatze prozedurari buruzko ebazpenean ez bada ematen leheneratzeko ekintzak gauzatzeko agindurik, administrazioak bere kabuz eman ahal izango du agindu hori. Hala ere, lehenago interesdunari entzungo zaio, eta prozedura hori erregelamendu bidez arautuko da.
4. Obrak, lanak edo instalazioak erabat amaitu direnetik, edo kanpo-itxurak horiek egin direla adierazten duenetik, lau urte igaro ondoren, administrazioak ezingo du etxe, eraikin edo instalazioak eraisteko agindu. Etxe, eraikin edo instalazio horiek, halere, antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioen araubideari lotuta geldituko dira, eta eraberritze, handitze edo finkatzeren bat egin behar den guztietan, legeztatze proiektu bat onartzea errekerituko da —legeztatzea posible bada behintzat—. Proiektu horrek, betiere, hirigintzako zerbitzuetan, eremu publikoen zuzkiduran edo antzekoetan eragindako kaltea konpontzeko —edo besterik ez bada, kalte hori gutxitzeko— beharrezkoak diren neurriak jasoko ditu. Administrazioak ofizioz onartu ahal izango ditu proiektu horiek.
5. Aurreko paragrafoan adierazten den lau urteko epe horrek ez du inolaz ere baliorik izango erabileretarako, partzelatzeetarako eta etxe, eraikin eta instalazioetarako, baldin eta kasu hauetakoak badira:
  - a) Lurzoru urbanizaezinean egindakoak.
  - b) Plangintzan sistema orokorren sareko zuzkidura publiko gisa kalifikatu diren lursai-

letan egindakoak.

- c) Jabari publikoan edo horren zortasun-eremuetan egindakoak.
- d) Udalak katalogatu dituen edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturala izendatu zaien ondasunei eragiten dietenak.

6. Aldatutako errealitate fisikoa leheneratzen ez baldin bada lurralde- eta hirigintza-antolamendua bere osotasunean oneratzeko, hertsatzeko isunak ezarriko dira; hila-bete bakoitzeko bat ezarriko da, eta gehienez 10 ezarri ahal izango dira. Gainera, ministerio fiskalari bidaliko zaio horren lekukotasuna, baldin eta ekintzak desobediencia-delituak direlako arrastorik baldin bada. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazten diren zenbateko hauetatik handiena izan daiteke: konpontzeko obra eta lanen gutxi gorabeherako kostuaren % 10 edo 600 euro. Ezarri den azkeneko hertsatzeisuna borondatez ordaintzeko epea amaitu ondoren, administrazioak, subsidiarioki, aldatutako errealitate fisiko hori leheneratu beharko du, eta araua hautsi duenari ordainaraziko dio.

## HIRIGINTZAKO ARAU HAUSTEAK ETA ZEHAPENAK

### Lehenengo atala Araubide orokorra

#### 225. artikulua. *Hirigintzako arau-hausteak*

1. Arau-hauste oso larriak honako hauek izango dira:
  - a) Larritzat jotzen diren jokabideak, baldin eta sistema orokor gisa kalifikatutako lur-zoruari eragiten badiote, edo babes-araubideren bat duten lurzoru urbanizaezinean edo legeria sektorialaren arabera jabari publikokoak diren lurzoruetan edo jabari publiko horren zortasunzonetan egiten badira.
  - b) Ondasunak suntsitzea, baldin eta ondasun horiek udalak katalogatu baditu, edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturala izendatu bazaie.
  - c) Hirigintzako partzelatze-ekintzak, baldin eta plangintza orokorrak eta bereziak babestutako lurzoru urbanizaezinean egiten badira.
2. Arau-hauste larriak honako hauek izango dira:
  - a) Gaia honako hau duten arauak ez betetzea: partzelatzeak, babes-araubide bati lotuta ez dagoen lurzoru urbanizagarrian, urbanizaezinean edo hiri-lurzoruan egiten badira; lurzoruaren erabilera; altuera, azalera eta bolumen eraikigarria; etxebizitza-dentsitatea eta eraikuntzen egoera; eta finka, partzela edo orubeen azaleraren okupazio baimendua.
  - b) Egiturazko elementuei eragiteagatik proiektu teknikoa behar dutelarik lizentziarik lortu ez duten obrak egitea. Salbuespen izango dira hiriko, landaguneko edo naturako paisaian aldaketa gutxi eragiteagatik, edo ondasun eta pertsonen segurtasun eta osasunari gutxi eragiteagatik, arau-hauste arintzat har daitezkeenak.

- c) Lizentziarik ez duten eta aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen erabilerak.
  - d) Antolamenduak baimentzen duen eraikigarritasun fisikoa kontuan hartuta, gehiegi eraikitzea. Eraikitako azalera eta eraikitako bolumena hartuko dira eraikigarritasuntzat.
  - e) Plangintzak onartzen ez dituen sotoak, erdisotoak, teilatupeak edo solairuarteak eraikitzea, zeinahi delarik ere erabilera.
  - f) Antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioetan sendotzeko, moderotzeko edo balioa handitzeko obrak egikaritzea.
  - g) Lurrak mugitzea eta lurpeko erauzketak egitea lizentziarik, urbanizazio-proiekturik edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioaren baimenik izan gabe.
  - h) Obra-hondakinak eta bestelako hondakinak isurtzea, eta naturara eta landagunera bertakoak ez diren eta paisaia hondatzen duten materialak botatzea. Salbuespen izango dira paisaia kalte txikia eragiteagatik arau-hauste arintzat har daitezkeenak.
  - i) Egikaritzeen arloko arau-hausteak, baldin eta administrazioak lehenengo errekerimendua egin ondoren zuzentzen ez badira. Orduan zuzentzen badira, arau-hauste arintzat hartuko dira.
  - j) Eragile urbanizatzaileak hirigintzako hitzarmenean izenpetutako konpromisoak ez betetzea, baldin eta interes publikoari edo hirugarrenei eragindako kaltea txikia dela frogatzen ez bada.
  - k) Lurzoru-ondare publikoen osagai diren ondasun eta baliabideei buruz eta ondare horien xedeari buruz dauden arauak ez betetzea.
  - l) Ikuskatze-lana oztopatzea.
  - m) Administrazioaren eteteko errekerimendua jaso eta 72 orduko epean ez etetea obrak edo erabilerak. Salbuespena izango dira, aurretiaz baimena emanda, jendearen segurtasuna bermatzeko ezinbesteko direnak.
3. Arau-hauste arinak izango dira urbanizazio-proiekturik, lizentziarik, baimenik edo hirigintza-txostenik gabe, edo horietan ezarritakoarekin bat etorri gabe, egiten diren ekintza eta jardueretatik, goian aipatu ez direnak. Arau-hauste arinak izango dira, halaber, arau-hauste larritzat edo oso larritzat jo gabe lege honetan zehaztu diren arau-hauste guztiak.
4. Erantzukizuna izango dute lurralde-antolamenduan eta hirigintzan eskumena duten toki-erakundeetako kideek eta agintariek, gauza hauek egiten dituztenean:
- a) Lege honetan xedatutakoaren arabera, hirigintzako lizentziak edo egintzak, jardue-

ketak nahiz jarduerak legezkotasuna, lurralde-antolamendua edo hirigintzako plan-gintza hausten dutenean edo hauste hori zilegiztatzea dakartenean, halako egintzak erabakiak hartzea, halakoen alde bozkatzea, edo halakoetarako baimena ematea.

- b) Ezkutuko ekintza edo jarduerak eta hirigintzako arau-haustek ikuskatzeko, babes-teko, konpontzeko eta zehatzeko ahalmenez ez baliatzea.
5. Aurreko paragrafoan jasotako kasuetan, arau-haustek oso larriak, larriak edo arinak izango dira, legimitatutako edo egiten utzitako arau-haustek merezi duen kalifikazioa-ren arabera eta arau-hauste horrek interes orokorrerako dituen ondorioen arabera.

## 226. artikulua. *Hirigintzako zehapenak*

1. Aurreko artikuluan zehaztutako arau-hausteetarako, zehapen hauek jarri ahal izango dira:
  - a) Isuna.
  - b) Urbanizatzeko eta eraikitzeko jarduketak esleitzeko lehiaketan parte hartzeko ezgaitzea.
  - c) Arau-haustea, zehapena eta legeztatze neurriak argitaratzea.
  - d) Lortutako onura edo emaitza ekonomikoa konfiskatzea.
2. Goian zehaztutako arau-haustek zigortzeko, isun hauek jarri ahal izango dira:
  - a) Arau-hauste arinak. Isuna, 500 eurotik 5.000 eurora.
  - b) Arau-hauste larriak. Isuna, 5.001 eurotik 50.000 eurora.
  - c) Arau-hauste oso larriak. Isuna, 50.001 eurotik jarraian adieraziko diren etatik handiena den zenbatekora arte: 500.000 euro; edo egindako obren, lanen edo instalazioen balioaren % 150; edo, hala badagokio, ondasunak eta egoerak jatorrizko egoerara leheneratzea kostatzen dena.
3. Zehapen-ebazpenean ezartzen bada eta, betiere, arau-hauste oso larriak zehatzen badi-ra, eskumena duen administrazioak zera agindu beharko du: lurralde historiko horretako aldizkari ofizialean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Autonomia Erkidegoko egunkaririk zabalduenean argitaratzea bai egindako arau-hauste hori, bai ezarritako zehapena, bai legeztatze eta lurralde- eta hirigintza-ordena birrezartzeko neurriak. Zehatze-erabakiaren argitalpena dela eta sortutako gastuak, zehazki, arau-haustearen erantzulez joko diren erantzule beharko dituzte.
4. Arau-haustek inola ere ezingo dio ekarri onura ekonomikori arau-hausleari. Beraz,

arau-haustea egiteak onura ekonomikorik ekarri badu edo badakar, lortutako onura ekonomikoaren guztizko zenbatekoa gehituko zaio zehapen ekonomikoari.

5. Berriro arau-hauste bera egiten bada, ezarritako zehapena betetzen ez bada edo arau-haustearen erantzulea kaudimengabea bada, administrazio jarduleak balioaren % 25 murriztuta desjabetu ahal izango ditu arau-haustearen jabetzako lursailak eta eskubideak.
6. Erantzule gertatzen diren teknikariak, inola ere, aplikatu beharreko diziplina-araudiaren arabera zehatuko dira.
7. Hirigintzako edozein arau-hauste dela medio bildu diren zehapen ekonomikoak, hain zuzen, administrazio jardulearen lurzoruaren ondare publikoetan sartuko dira.

## **227. artikulua. Hertsatzeko isunak**

1. Zehapen moduan ezarritako isunak alde batera utzita, administrazioaren aginduen oztopatze, desobedientzia edo ez betetzeak gertatzen direnean, hertsatzeko isunak jarriko dira. Isun horien maiztasuna hilabetekoa izango da, eta gehienez 10 ezarri ahal izango dira. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazitako zenbateko hauetatik handiena izan daiteke: agindutako zenbatekoaren hamarrena edo 600 euro.
2. Hertsatzeko isunen zenbatekoak, betiere, administrazio jardulearen lurzoruaren ondare publikoan sartuko dira.

## **228. artikulua. Hirigintzako arau-hausteen erantzuleak**

1. Lizentziarik gabe edo baldintzei kasurik egin gabe egikaritzen edo garatzen diren lurzoruaren obra edo erabilerei dagokienez, erantzuleak honako hauek izango dira: obren sustatzaileak eta enpresariak, higiezin jabeak –baldin eta sustatzaileak ez badira–, eta, egonez gero, obra horiek zuzendu dituzten teknikariak. Erantzuleak izango dira, halaber, erabileren edo ezarpenen titularrak, zuzendariak edo onuradunak diren pertsonak ere.
2. Obrak egiteko ematen den lizentziaren edukiak hirigintzako arau-hauste larria edo oso



larria eragiten duenean, erantzuleak hauek izango dira: lizentzia horren aldeko txostena egin duten teknikoak, eta lizentzia hori nahitaezko txostenik gabe edo, aipatutako arau-hasteagatik, txostenak aurkakoak direlarik eman duten toki-korporazioetako agintariak eta kideak.

3. Erantzukizuna pertsona juridiko batena edo jabekideen erkidego batena bada, errua norena den epaitzeko honako hauek izango dira kontuan: pertsona juridiko hori edo jabekideen erkidego hori isuna ezarri behar zaion ekintza konkretua egitera edo isiltzera eraman duten pertsona fisikoak.
4. Urratutako ordena leheneratzeko neurrien kostua bere gain hartuko dute pertsona juridikoak. Neurri horiek berriro hartu ahal izango dira pertsona erantzule horien kontura, eta kalte-ordainak ere ordaindu ahal izango dira hirugarrenei eragindako kalte-galerengatik.
5. Jabekideen erkidegoen kasuan, arau-haustea egitearen edo isiltzearen erantzuleak direnek banan-banan erantzun beharko dute.

## **229. artikulua. Arau-haustea indargabetzea**

1. Lege honetan aurreikusitako arau-haustea epe hauetan geratuko dira indarrrik gabe:
  - a) Oso larriak, bost urtetara.
  - b) Larriak, lau urtetara.
  - c) Arinak, bi urtetara.
2. Indargabetzeko epearen hasiera, hain zuzen, egindako obrak aurreikusitako helburu edo erabileretarako prest daudenean eta kanpo-itxurari esker administrazioak obrak eginda daudela jakiten duenean izango da. Erabilera edo jarduera bati dagokion arau-haustea ez da indargabetzen hasiko hori egiten ari den bitartean.
3. Arau-haustearen indargabetzea eten egingo da zehapen-prozedurari ekin zaiola jakinarazten denean.
4. Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, baldin eta administrazioaren egintza batek baimendutako jarduketa baten ondorioz hirigintzako arau-hausteren bat eragiten bada, egintza legitimatu zuten administrazio-egintzak deuseztatzen direnean hasiko da

indargabetzeko epea.

### **230. artikulua. Zehapenak indargabetzea**

1. Oso arau-hauste larriengatik ezarritako zehapenak bost urtera indargabetuko dira, larriak hiru urtera eta arinak urtebetera.
2. Zehapenak indargabetzeko epea, hain zuzen, horiek jartzeko ebazpena administrazio-bidean irmo bihurtu eta hurrengo egunean hasiko da.

### **231. artikulua. Erantzukizuna mailakatzea**

1. Arau-hauste bat egin dutenen erantzukizuna larriagoa izango da, baldin eta:
  - a) Arau-haustea ofizio edo kargu publiko baten titulartasunaz baliatuta egiten bada. Salbuespena izango da, ordea, arau-haustea eragin duen egintza karguaren edo ofizioaren eginkizun propioak burutzerakoan egiten bada.
  - b) Hirigintzako legeria betearazteko ardura duen agintariaren edo funtzionario publikoaren aurka indarkeriaz jokatzan bada, edo horiek beste edozein moduz derrigortzen badira, edo eroskeria egiten bada.
  - c) Jarduketa ustez legitimatzen duten gertakariak aldatzen badira, edo jarduketaren legezko oinarria egiaztatzen duten agiriak faltsutzen badira.
  - d) Beharrizan larri batez baliatuta egiten bada; berdin dio beharrizana publikoa den edo kalteak izan dituzten partikularrena.
  - e) Hirigintzako legeria betearaztekotan agintariak ematen dituzten aginduak betetzen ez badira edo zuzen betetzen ez badira.
  - f) Obrak, hain zuzen, zuzendari teknikoak idatziz agindu gabe hasten badira; eta, proiektua egikaritzeko tekninari horrek sartutako aldaketek hirigintzako arau-hausteren bat eragiten dutenean, aldaketok teknikariak jarraibideak berariaz eman gabe hasten badira.
  - g) Arau-haustea egin duenari aurreko hiru urteetan zehapen irmo bat ezarri baldin bazaio lege honetan tipifikatutako arau-hauste bategatik.
  - h) Obrak eten ez badira, agintari batek ikuskapena egin eta ohartarazpena adierazi ondoren.
2. Hirigintza alorreko arau-hauste bat egin dutenen erantzukizuna arinagoa izango da, bal-

din eta:

- a) Egiaztatzen bada ez dela egon interes publikoei edo jarduketaren eraginpean dau-  
den hirugarrenen interes pribatuei kalte egiteko asmorik.
  - b) Zehapen-prozedura hasi aurretik, neurriak hartzen badira sortutako kaltea leuntze-  
ko edo konpontzeko.
3. Inguruabar hauek erantzukizuna arindu edo larritu egin dezakete, kasuaren arabera:
- a) Arau-haustearekin lotutako irabazia handiagoa edo txikiagoa izatea, eta eraginda-  
ko kaltea handiagoa edo txikiagoa izatea.
  - b) Jarduketaren xehetasunei buruzko ezagutza teknikoa handiagoa edo txikiagoa iza-  
tea, arduradunak zein lanbide edo lan-jarduera duen kontuan hartuta.
  - c) Aldatutako errealitate fisikoa zegoen moduan uzteko zailtasun teknikoa handiagoa  
edo txikiagoa izatea.
4. Espedientean inguruabar larririk ikusten bada, isunentzako izendatutako kopuruaren  
erditik gora ezarriko da isuna, eta inguruabar arinik ikusten bada, erditik behera. Isunaren  
zenbatekoa, nolana ere, inguruabar horiek arau-haustearen balorazio globalean duten  
eraginari ematen zaion ponderazioaren arabera jarriko da. Erregela horiek berak erabili-  
ko dira, kasuei egokituta, inguruabar mistoak gertatzen direnean –aurreko zenbakian  
zehaztu dira inguruabar mistoak–.

### **232. artikulua. Erantzukizuna salbuestea eta zehapenak murriztea**

1. Hirigintzako arau-hauste arin baten arduraduna erantzukizunetik erabat salbuetsi ahal  
izango da, baldin eta aldatutako errealitate fisikoa lehengoratzten badu, sortutako kalte-  
ak konpontzen baditu eta, behar izanez gero, legeztapena eskatzen badu. Hori guztia,  
hala ere, zehapen-jarduketei eta legezkotasuna babesteko jarduketei ekin baino lehen  
egin beharko du.
2. Arau-haustea, hain zuzen, legeztatutak izan daitezkeen jarduera, eraikin edo erabilerak  
baliatzerakoan izan bada, isunaren zenbatekoa % 30 murriztuko da, baldintza hauek  
betetzen direnean:
  - a) Isunaren zenbatekoaren gainerakoa hilabeteko epean ordaintzea, zehapena jakina-  
razten den egunetik zenbatzen hasita.
  - b) Arau-hausleak idatziz adieraztea ados dagoela ezarritako zehapenarekin eta bera-

riaz uko egitea inpugnazio-egintzak abiarazteari. Lehenengo idatz-zatian ezarritako epean egin beharko du hori.

- c) Arau-hauslea jarduketa zehatua legeztatzeko izapideak egiten hastea eta beharrezko obra eta jarduketak egiteko fidantza jartzea –lan horien zenbatekoaren % 50ekoa izango da–. Lehenengo idatz-zatian ezarritako epean egin beharko du hori.

### **233. artikulua. Isuna zehazteko erregelak**

1. Arau-hausteengatik jartzen diren isunez gain, lege honetan aurreikusten diren gainerako neurriak ere hartuko dira.
2. Independentek izango dira hainbat arduraduni jartzen zaizkien isunak, arau-haustea berbera izanda ere.

### **234. artikulua. Ordezko araudia**

Zehapenei dagokienez lege honetan aurreikusi ez diren kasu guztietan, Eusko Legebiltzarraren otsailaren 20ko 2/1998 Legea, herri-administrazioen zehatzeko ahalmenari buruzkoa, aplikatuko da subsidiarioki.

#### **Bigarren atala**

Berariazko arau-hauste eta zehapenak alor hauetan:  
programak egikaritzea, partzelatzeak, eraikitzeak,  
ingurumena eta lurzoru-ondare publikoak

### **235. artikulua. Hirigintzaren alorreko eta jarduketa-programazioa egikaritzearen alorreko arau-haustek**

1. Edozein motatako lurzoruetan urbanizazio-obrak eta zerbitzuak ezartzeko obrak ezku-

tuan eginez gero, obra horien diru-zenbatekoa adinako zehapena jarriko da. Zehapen horiek 5.000 eurokoak izango dira, gutxienez.

2. Jarduketan-programazioari buruz hartutako konpromisoak bete gabe utziz gero, urbanizatzeko jarduketa-programan eta eraikuntza-programetan jasotako bermeak egikaritutako dira, eta, gainera, zehapen hauek ezarriko dira:
  - a) 5.000 eurotik 50.000 eurora arteko isuna.
  - b) Urbanizatzeko eta eraikitze jarduketak egikaritzeko lehiaketetan ezingo da parte hartu eta ezingo da lan horien esleipendun izan, gutxienez hiru urtetan eta gehienez 10 urtetan.

### **236. artikulua. Partzelatzeen alorreko arau-hausteak**

Partzelatzeen alorrean egindako arau-hausteengatik zehapen hau jarriko da: partzelatu edo zatitu diren lurrek duten balioaren % 20tik % 25era arteko isuna.

### **237. artikulua. Eraikuntzen alorreko arau-hausteak**

1. Proiektuaren aurrekontuaren, edo, hori ezean, egikaritutako obraren balioaren % 50eko isuna ezarriko da, baldin eta eraikuntza-lanak edo etxegintza-lanak honela egin badira:
  - a) Lurzoruaren erabilerarekin bat etorri gabe.
  - b) Eraiki daitekeen garaiera, azalera eta bolumena gaindituta, onartutako oin-okupazioa gaindituta, mugekiko gutxienezko distantzia gaindituta edo atzeraemanguneak urratuta.
  - c) Antolamenduz kanpokotzat deklaritutako eraikinetan, modernizatzeko, sendotzeko edo bolumena handitzeko obrak egiteko debekua urratuta.
  - d) Administrazio jarduleak obrak eteteko neurria hartuta ere, obrak egiten jarraituta.
2. Egikaritutako obraren balioa kalkulatzeko, salmenta-balioa erabiliko da, ezaugarri eta kokapen antzekoak dituzten beste obra batzuk kontuan hartuta. Egikaritutako obraren balioa udalak jarriko du, aurretiaz txosten teknikoa eginda eta interesdunari entzunda.
3. Eraginpeko lurzoruaren edo proiektuaren aurrekontuaren edo, horien ezean, egikaritutako obraren balioaren % 100etik % 200era arteko isuna jarriko zaio, hain zuzen ere, obra, instalazioa edo beste edozein egintza honako leku hauetan egiten duenari: plangintzan

sistema orokorretarako utzitako lursailetan, eta babestutako natura-guneetan eta horien inguruko babes-eremuetan, baldin eta gune horien xedea eragozten nahiz galarazten badute; berdin izango dio obra horiek legeztatzeko modukoak izatea. Zehapen hauek 5.000 eurokoak izango dira, gutxienez.

4. Trafiko juridikotik erabat eta betiko kanporatuta egoteagatik baloratu ezin diren ondasunekin egiten bada arau-haustea, isuna 5.000 eurotik 50.000 eurora artekoa izan daiteke, sortutako kaltearen larritasunaren arabera.
5. Antolamenduan edo ordenantzetan eraikinei, solairuei, lokalei edo antzekoei izendatzen zaien erabilera aldatuz gero, erabilera aldatzerakoan lortutako onuraren % 100ekoa izango da zehapena. Onura neurtzerik ez dagoenean, berriz, isuna 500 eurotik 50.000 euro-ra artekoa izan daiteke, interes publikoari eta eraginpekoen interesari egindako kaltearen arabera.
6. 500 eurotik 5.000 eurora arteko isuna jarriko zaie lizentziarik gabe 207. artikuluko 1. paragrafoko p) letran aipatzen diren propaganda-kartelak jartzen dituzten enpresei. Kokapena, tamaina eta kartelak lekuan eta ingurunean duen eragina kontuan hartuta mailakatuko da zehapena. Mailarik gorena jarriko zaio zehapenari, baldin eta administrazioak erabakia hartu eta kartela kentzeko agindu ondoren agindu hori betetzen ez bada.

### **238. artikulua. Ingurumenaren eta natura- eta kultura-ondarearen arloko arau-hausteak**

1. Ondare kulturala babesteko legerian ezarritakoaren arabera, zehapena jarriko zaie honako hauei: monumentala, historikoa, artistikoa, arkeologikoa, kulturala, tipikoa edo tradizionala izateagatik plangintzak babes berezia eman beharrekotzat jotako ondasunak botatzen dituztenei edo osorik edo zati batean desmuntatzen dituztenei.
2. Balio historikoa, artistikoa, arkeologikoa, tipikoa edo tradizionala duten eraikinen multzo baten hurbil-hurbilean edo eraikin-multzo horren zati diren lekuetan eraikuntzak egiten dituztenei, hain zuzen, egikaritutako obraren balioaren % 75eko isuna jarriko zaie kasu hauetan: eraikin horien babeserako arauak edo araubide juridikoa urratzen badituzte, eraikin-multzoaren harmonia edo aipatutako ezaugarriengatik garrantzi nahiz kalitate handikoa den eraikinen batekiko harmonia apurtzen badute. Zehapena 5.000 eurokoak izango da, gutxienez, eta sortutako harmoniarik eza larria edo arina den kontuan hartuta

mailakatuko da.

3. Hirigintza-antolamenduko planean edo lurraldearen antolamenduan babestu beharreko baso-eremutzat kalifikatu diren lursailetan –ez da kontuan hartuko baso-araubide berezi baten menpe dauden edo ez– arbolak mozten edo botatzen badira eta, ondorioz, aplikatu beharreko xedapenak urratzen badira, moztutako edo botatako arboladiaren salmenta-balioaren adinako isuna ezarriko da.
4. Artikulu honetan aurreikusitako isunak mailakatzeko irizpidea, hain zuzen, babestu beharreko balioei arau-haustea eragin dien kaltearen garrantzi handiago edo txikiagoa izango da.
5. Ahal izanez gero, aldatutako errealitate fisikoa lehengoratu dadila aginduko da.

### **239. artikulua. Lurzoru-ondare publikoaren alorreko arau-haustea**

1. Lurzoru-ondare publikoen arloan eskumenak dituzten funtzionarioei, agintariei eta toki-korporazioetako kideei dagokienez, baldin eta legez ondare batean sartuta egon beharreko funts eta ondasun batzuk ondarean sartu gabe gelditzea dakarten egintza edo ez-egiteetan parte hartzen badute, edo aginduzko txostenetan ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez 5.000 euroko isuna jarriko zaio haietako bakoitzari. Horrez gain, itzuli egin beharko dute, modu solidarioan, lurzoru-ondare publikoan eragindako kaltearen balio erreala.
2. Funtzionarioei, agintariei eta toki-korporazioetako kideei dagokienez, baldin eta lurzoru-ondare publikoan sartuta egon beharreko ondasun batzuk, lege honen xedapenak urratuta, besterentzea dakarten jarduketetan parte hartzen badute, edo aginduzko txostenei dagokienez ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez 5.000 euroko isuna jarriko zaio haietako bakoitzari.

### **240. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean egindako berariazko arau-haustea**

Lurzoru urbanizaezinean etxe, eraikin edo instalazioak egiteari dagokionez, lege honetan xedatutakoa gainditzen badute, lege honetan agindutakoari objektiboki iruzur egiten badiote edo lege honetan agindutakoa beste edozein erataria urratzen badute, egikaritutako obraren kostuaren %

100eko isuna jarriko da. Isuna, gutxienez, 500 eurokoa izango da.

## Hirugarren atala Eskumena eta prozedura

### 241. artikulua. Eskumenak

1. Udalarena izango da beti zehapen-prozedurak hasteko eta izapidetzeko eskumena. Salbuespen izango dira, ordea, lege honetan beste herri-administrazio batzuei ematen zaizkien eskumenak.
2. Zehapenak jartzeko eskumena toki-araubideari buruzko legerian erregulatutakoa izango da.

### 242. artikulua. Prozedurak izapidetzea

Gertakari berak direla kausa hasi behar badira, aldi berean hasiko dira bi prozedura hauek: hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura –aldatutako errealitate fisikoa lehengoratzekoa eta legeztatzekoa barne–, eta egindako arau-haustearen zehapenaren prozedura.

### 243. artikulua. Prozedura aurreko arazoa

1. Baldin eta hirigintzako arau-hausteren bategatik izapidetzen diren administrazio-prozedurak bideratzerakoan gertakarian delitu edo falta penal baten zantzuak sumatzen badi-ra, zehapena ezartzeko eskumena duen organoak, bere kabuz edo espedientea izapidetzen duenak proposatuta, fiskaltzari jakinaraziko dio, arau-hausleei izan ditzaketen erantzukizun penalak eska diezaizkien. Zehapena ezartzeko eskumena duen organoak, berriz, utzi egin beharko dio zehapen-prozedurarekin aurrera jarraitzeari, harik eta agintari judizialak ebazpena hartu arte.
2. Zigor penala jartzen bada, ez da jarriko zigor administratiborik. Hala ere, neurriak hartu



ahal izango dira gauzak arau-haustea egin aurreko egoerara ekartzeko.

#### **244. artikulua. *Baimena emateko administrazio-egintza deuseztatzea***

1. Lege honen arabera arau-hauste diren jarduketak lizentzia baten babesean edo egikaritze-agindu baten babesean eta horien zehaztapenen arabera egin baldin badira, ez da ezelako zehapenik jartzerik izango, harik eta jarduera horiek babesten dituen administrazio-egintza deuseztatzen den arte.
2. Aurreko zenbakian jasotako kasuan, obrak egiten ari diren bitartean edo erabilerak garatzen ari diren bitartean, dagokion udal-organoak honako hau aginduko du, erabakia noiz hartzen edo ematen duen kontuan hartu gabe: lizentziaren edo egikaritze-aginduaren eragina etetea eta, ondorioz, haren babesean hasitako obrak edo erabilerak berehala etetea. Administrazio-egintzak berrikusteari buruzko arauak jarraituz egingo da hori guztiori.
3. Baldin eta obrak amaituta badaude edo erabilerari utzi egin bazaie, lege honetan aurreikusitako arau-hausteren bat legitimatzen edo eratzen duten lizentziak edo egikaritze-aginduak, inola ere, kasuan kasuko udal-organoak berrikusi beharko ditu. Herri-administrazioen araubide juridikoa eta administrazio-prozedura erkidea arautzen duen legerian ezartzen dira hori egiteko zein prozedura erabili behar den eta zein zehaztapen eta baldintza bete behar diren.



**XEDAPEN GEHIGARRIAK**

## Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea kide anitzeko organoa da, Autonomia Erkidegoko Administrazioaren organo aholkulari eta koordinatzaile gorenena, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren alorrekoa. Izendatu zaizkion informazio-eskumenez gain, eskumen hauek izango ditu: batetik, lurraldearen antolamendurako politikaren oinarrizko irizpideak prestatu beharko ditu, euskal sektore publikoaren ekonomia-plangintzak ezarritakoari lotuz; eta bestetik, lurralde- eta hirigintza-plangintzarako jarduketak eta horiek egikaritzekoak koordinatzeko behar diren neurriak proposatu beharko ditu. Jarduketa horiek, bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioiko sailek eta Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako herri-administrazioek egingo dituzte.
2. Lege honen beste artikuluko batzuetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean eta beste edozein arau edo erregelamendutan izendatzen zaizkion informazio-eskumenez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak egiteko hauek izango ditu:
  - a) Txostenak egingo ditu Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio autonomoaren iritzipean uzten diren plan eta jarduketei buruz, Euskal Autonomia Erkidegotik kanpoko edozein herri-administrazioi sustatutakoak direnean eta lurraldean eragina dutenean; aintzat hartuko dira, hala ere, aipatu administrazioiko beste organo batzuek dituzten eskumenak.
  - b) Txostenak egin beharko ditu, behin betiko onartu baino lehen, baliabide naturalak antolatzeko planei buruz eta lege honetako 97.4 artikuluan aurreikusitako plan bereziei buruz. Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarriarako diren plan berezien kasuan, ordea, ez da beharrezkoa izango txostenik egitea.
  - c) Eusko Jaurlaritzako edozein organok eskatzen dizkion txostenak egingo ditu.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten nahitaezkoa eta loteslea espedientearen aldekoa guztiz eta baldintzarik gabe ez bada, ez da beste

txostenik beharko, batzordeak horretarako baimena ematen duenean. Kasu horretan, eskumena duen administrazioak zuzenean ebatziko ditu espedienteak, ez baita beste txostenik egin beharko; betiere, batzordeak adierazitako aldaketak eta zuzenketak sartuta egon beharko dute. Hartzen den ebazpenaren berri batzordeari emango zaio, 10 eguneko epean gehienez ere.

4. Batzordeak osoko bilkura, atal eta lantaldeen bidez jardungo du. Erregelamendu baten bidez ezarriko dira eskurantzak, osaera eta jardunbidea.
5. Lurralde Antolamendurako Batzordearen osoko bilkuran honako hauek izango dituzte ordezkariak:
  - Estatuko Administrazio orokorrak.
  - Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioako sailek; zehazki, Lurralde Antolamendurako Batzordeak eztabaidatu beharreko gaietan interesa dutenek.
  - Foru-aldundiek.
  - Eudel Euskadiko Udalen Elkarteak; bestela, Euskal Autonomia Erkidegoko udaletan ordezkaritza handiena duen elkarteak.
6. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan lurralde-antolamenduaren alorrean eskumena duen sailari atxikirik geldituko da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea. Osoko bilkuraren edo atalen iritzipean uzten diren gaiak aztertu eta prestatzeko, lantalde iraunkorrak nahiz bereziak sortu ahal izango ditu batzordeak, egoki irizten badio. Arloa dela-eta eskumena duen saileko zuzendaritzak hartuko du batzordearen idazkaritzaren ardura.
7. Batzordearen txostenak ukitzen dituen udalen ordezkariak ere –udaleko bana– parte hartuko dute osoko bilkuran edo dagokion atalean. Iritzia azaltzeko eskubidea izango dute, baina bozkatzekoa ez.

## Beste bizileku bat ematea

1. Zenbait hirigintza-jarduketa egiterakoan ohiko bizileku diren etxebizitzak legez okupatzen dituztenei beste bizileku bat eman behar zaienean, bermatu egin beharko da beste bizileku bat emateko eskubidea. Hauek izango dira horretarako arauak:
  - a) Etxebizitzak zuzenean okupatzen edo desjabetzen badira, administrazio jarduleak edo, behar izanez gero, desjabetzearen onuradunak etxebizitza bat eskuratu beharko die kaltetuei. Etxebizitza horiek, hain zuzen, babes publikoko araubide bati lotu-tako etxebizitzetarako indarrean dauden salmenta- edo alokairu-baldintzetan esku-ratuko dizkie desjabetuei, eta desjabetu horien beharrianetarako azalera egokia izan beharko dute. Hori guztia, betiere, babes-legeriak ezartzen dituen muga barruan.
  - b) Alabaina, plangintza beste jarduketa-sistema batez eginkaritzen den kasuetan –jarduketa integratuen edo isolatuen bidez–, etxebizitzak legez okupatzen dituz-tenek ez dute beste bizileku baterako eskubiderik izango, baldin eta, egin dituz-ten ondasun- eta eskubide-ekarpenen truk, birpartzelatzerakoan edo eraikinaren jabetza horizontalaren banaketan, bizitoki-erabilera libreko hirigintza-erakiga-rritasunetan 90 metro koadrotik gorako azalerakoak edo babes ofizialeko etxe-bizitzetarako buruzko legerian gehieneko azalerakotzat ezarritakoak esleitu bazaiz-kie.  
Gainerako kasuetan, jarduketaren sustatzailearen ardura izango da beste bizileku bat hartzeko eskubidea bermatzea. Baldintzak aurreko a) idatz-zatian adierazitako-ak izango dira. Bestalde, hirigintza-jarduketaren kargak izango dira lekuz aldatzea eta legeko okupatzaileek bereganatzen dituzten bestelako osagarriak.
  - c) Desjabetzerik ez dakarten jarduketa isolatuetan, erauzitako etxebizitzaren errentari-ek itzultzeko eskubidea izango dute –hiri-errentamenduei buruzko legerian dago arau-tuta–, eta eskubide hori eraikuntza berriaren jabearen aurka baliatu daiteke. Kasu horietan, jabeak behin-behineko bizilekua bermatu beharko die errentariei, itzultzea ezinezkoa den bitartean. Xedapen honetan aurreikusten den beste bizileku batera-ko eskubidea izango dute, halaber, etxebizitzaren legeko jabe okupatzaileek.

2. Edozein kasutan, beste bizileku baterako eskubidea honetan datza: kaltetuei etxebizitza bat eskaintzea, Eusko Jaurilaritzak edo udal jarduleak onetsitako babes-legerian kasu horietako berariaz ezarritako prezioan, kaltetuen beharrianetarako azalera egokikoa, kaltetuak ohiko bizitokiarekin zuen edukitza-erregimen berean. Beste bizileku baterako etxebizitzak ere kontatu egingo dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz lege honetan ezarritako estandarrak betetzeari dagokionez.  
Jarduketa-eremuaren barruan babes publikoko araubide bati atxikita oin berriko etxebizitzak eraikitzeak aukera ematen bada, birpartzelatze-proiektuan ezarriko da zein erai-kuntzatan baliatu ahal izango den beste bizileku bat hartzeko eskubide hori, zeina aipatutako higiezinarekiko edo higiezinetikiko karga erreal moduan ezarriko baita. Higiezin hori, lehenago, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitza modura kalifikatuta egon beharko da babes-legeriak ezarritako esparruan.
3. Egikaritze-unitateetan legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, desjabetzerik egiten ez denean, arau hauek bete beharko dira egikaritze-unitate hori kudeatzeko:
  - a) Legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, dagokion plangintza xehatua edo urbanizatzeko jarduketa-programa egitean zerrenda batean jasoko dira okupatzaile eta jarduera horiek guztiak eta alderdizaera edukiko dute espedientean ondorio guztietarako.
  - b) Birpartzelazio-proiektuan, legezko etxebizitza-okupatzaileen zerrenda eta funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoen titularren zerrenda jasoko dira berariaz, eta orobat okupatzaile eta titular horiekin kalte-ordaina izateko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko lortutako akordioak ere. Akordio horiek eskritura publikoan jarriko dira.
  - c) Akordiorik lortzen ez bada, beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jardue-  
ra iraungitzeko hitzarmen-proposamen bat aurkeztuko da birpartzelazio-proiektuarekin batera. Proposamenak gutxieneko eduki hauek izango ditu:
    1. Zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio espezifiko jarriko zaion esku-  
ra, aldi baterako edo behin betiko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldat-  
zeko.
    2. Etxebizitza edo instalazio hori okupatzeko titulu juridikoa eta baldintza ekono-  
mikoak, hustu beharreko etxebizitza edo instalazioa okupatzeko zuen tituluan

oinarrituta.

3. Proposatutako konpromisoak betetzeko bermeak. Berme horiek formalizatzeko, betiere, beste bizileku edo jardunleku baterako eskubidearen idazpena egin beharko da jabetza-erregistroan, ondoriozko finkaren gainean, berariazko etxebizitza edo instalazioaren gainean, edo, halakorik ezean, etxebizitzari edo instalazioari kalkulaturako balioaren araberrako banku-abala egin beharko da.
  4. Beste bizileku edo jardunleku bat aldi baterako ematen denean, zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio proposatuko zaion behin betikoa eskura jarri arte, eta etxebizitza edo instalazio horren kostua urbanizazioaren sustatzaileak bereganatzearen bermeak.
  5. Konpentsazio ekonomikoak lekuz aldatzeko gastuengatik eta sortu daitezkeen beste gastu batzuegatik.
- d) Udalari aurkeztuko zaio beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko hitzarmen-proposamena, aurretiaz txosten teknikoa eginda onartu dezan, eta gero interesdunari jakinaraziko zaio. Interesdunak hilabeteko epea izango du, beste leku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko jartzen dituen baldintzen proposamena egiteko.
- e) Interesdunak bere proposamena aurkeztu ondoren hilabeteko epean behin betiko akordioa lortzen bada urbanizazioaren sustatzailearen eta interesdunaren artean, akordio hori eskritura publikoan jasoko da eta udalari jakinaraziko zaio. Beharrezkoa izango da egiaztatzea hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla, bai eta jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela ere urbanizazioaren sustatzaileak.
- f) Aipaturako epean akordiorik ez badago edo erantzunik jasutzen ez bada, eragindako higiezinak berehala husteko aginduko du udalak, hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla eta urbanizazioaren sustatzaileak jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela egiaztatu ondoren. Udalak ziurtatzen badu proposaturako baldintzak onartuak eta benetan eskura jarriak izan direla, ziurtagiri hori titulu nahikoa izango da higiezinak okupatzeko eta husteko. Horretarako, erabat aplikatzekoa izango da nahitaezko desjabetzeari buruzko legea.
- g) Okupatzaileek ohiko bizileku dituzten etxebizitzak husteari dagokionez, administrazio jarduleak higiezinaren huste administratiboa egingo du, bere kabuz edo emakidadunak nahiz eragile urbanizatzaileak eskatuta, horretarako beharrezko baimen judizialak lortu ondoren.

## Hirigintza-intereseko elkarteen erregistroak

1. Hirigintza-entitate laguntzaileen egungo erregistroetatik abiatuta sortuko dira, inola ere, lege honetan aurreikusten diren hirigintza-intereseko elkarteen administrazio-erregistroak.
2. Lurralde historiko bakoitzean hirigintzaren alorrean eskumenak dituzten sailetan ezarriko dira, betiere, hirigintza-intereseko elkarteen erregistroak.



## **Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak desjabetzeko legitimazioa**

1. Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak desjabetzea legitimatzen duen interres soziala, hain zuzen ere, kasu hauetan egongo da:
  - a) Bizitegirako erabiltzen ez direnean, babes-legeriaren arabera bidezko arrazoirik gabe, urtebete baino gehiagoz etenik gabe.
  - b) Titularrak etxebizitzarako barik beste zerbaitetarako erabiltzen badu, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumenak dituen sailaren edo udalaren –bietatik dagokiona– nahitaezko eta aurretiazko baimena izan gabe.
2. Desjabetutako etxebizitza horiek behar sozialei erantzuteko erabiliko dira, babes publiko araubidea zein behar sozialetarako ezarri zen kontuan hartuta.

## Hirigintza-isunak eguneratzea

Lege honetan finkotzat jarritako isunak eguneratu egin daitezke lege hau indarrean jartzen denetik aurrera: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumenak dituen sailburuak eguneratuko ditu agindu baten bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikuntza-sektoreko kostuen indizeak izan duen bilakaeraren arabera.

## Landa-guneen araubidea

5/1998 Legeko aurreikuspenen arabera garatuta geratu diren landa-guneak finkatuta geratuko dira. Debekatuta egongo da beste garapen batzuk egitea.

## Hirigintza-hitzaermenak

1. Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki-entitatek hitzaermenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza-jarduera modurik onenean eta eraginkorrean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe.
2. Aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza-hitzaermenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezketasun-, gardentasun- eta publizitate-printzipioei jarraitu beharko zaie.
3. Hirigintza-hitzaermenak era honetakoak izan daitezke, beren xedearen arabera:
  - a) Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzaermenak: indarrean den plangintzan zer aldaketa eta nolako edukiarekin egin daitezkeen zehaztea izango dute xede.
  - b) Hirigintza-egikaritzeko hitzaermenak: hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak izango dituzte xede.
4. Erabat deusezak izango dira hirigintza-hitzaermenen klausulak, baldin eta legeen edo erregelamenduen aginduzko arauak, lurraldearen edo hirigintzaren plangintzari buruzkoak barne, era batera edo bestera objektiboki hausten badituzte, haien kontrakoak badira edo haiei iruzur egiten badiete.
5. Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenei dagokienez, plangintza egiteko ahalmen osoa gordeko du beti udalak, interes publikoko arrazoiengatik. Plangintza-aldaketak behin betiko onespiken ez badu, besterik gabe suntsituzat joko da hitzarmena.
6. Hirigintza-hitzaermenek izaera juridiko-administratiboa edukiko dute ondorio guztietarako. Akordioa bete-betean dagoela iritzio zaio eskaintza egin eta hitzaermenaren gaia onartzen denean, nahiz eta gainerako baldintza formalak ere bete beharrekoak izango diren.

7. Erkidegoari kasuan kasuko hirigintza-eraikigarritasuna lagatzeko legezko eginbeharra, betiere salbuespenezko kasuetan eta lege honetan aurreikusitako eran, diruz ordainduta betetzea xedatzen duten hitzarmenek, edo ondasunen eskualdaketak edo trukeak xedatzen dituzten hitzarmenek, dagokien perito-balorazioa jaso beharko dute, udalaren zerbitzu teknikoek eginda edo berretsita.
8. Udalari dagokio hirigintza-hitzarmenak onartzea. Horretarako, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da lehenago osorik, eta jendeaurrean jarriko da, gutxienez 20 eguneko epean, alegazioak aurkeztu ahal izateko.
9. Autonomia Erkidegoko udalerrri guztietan, hirigintza-hitzarmenen erregistro bat eta artxibo administratibo bat izango dira. Haietan, hitzarmenen idazpena egingo da, eta hitzarmenen behin betiko testuaren eta, halakorik badute, hitzarmenari erantsitako agirien ale oso bat gordeko da. Udal-erregistroaren arduradunak emandako egiaztagiria bakarrik sinestamenduko du, lege-ondorio guztietarako, hitzarmenen edukia, eta Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da egiaztagiri hori.
10. Pertsona orok izango du artikuluko honetan aipatutako erregistroak eta artxiboak kontsultatzeko eskubidea, eta orobat erregistro horietan egindako idazpenen edo artxibo horietan gordetako agirien ziurtagiriak eta kopiak lortzeko eskubidea ere.

## **Babes publikoko etxebizitzak: babes ofizialeko etxebizitzak eta udal-etxebizitza tasatuak**

1. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat (BBE): babes ofizialeko etxebizitzak (BOE), udal-etxebizitza tasatuak (UET) eta berariazko legeriak gara ditzakeen beste batzuk.
2. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes ofizialeko etxebizitzatzat (BOE): araubide orokorreko etxebizitza babestuak, araubide berezikoak edo etxebizitza sozialak eta erregulazio autonomikoko araubide tasatukoak.
3. Babes ofizialeko publikoko etxebizitzaren alorreko legeria propioa edo horren erregela-menduak onartzen ez diren bitartean, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren (ATBO) definizioa, ezaugarria eta oro har araubide juridikoa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzek dituztenak izango dira.
4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.
5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:
  - a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.
  - b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikulua xedatzen den bezala.
  - c) Etxebizitzon eskuratzaileak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharrezan sozialei alokairu tutelatuei bidez edo pre-karioan lagata erantzuna ematea. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatueterako.
7. Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketerako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.
8. Eusko Jaurlaritzak edo hari atxikitako sozietateak hirigintza-antolamenduan udal-etxebizitza tasatueterako kalifikatutako lursailen titularrak baldin badira, babes ofizialeko etxebizitzak egiteko erabili ahal izango dituzte lursailok. Etxebizitza horiek saltzeko, ordea, ezingo dute jarri udal-etxebizitza tasatueterako aurreikusitako gehienezko prezioa baino handiagoa.
9. Ondorio estatistikoetarako, udalek jakinarazpena bidaliko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumena duen sailari beren udalerrietan babes publiko lokaleko araubidearen menpe ematen diren lizentziei buruz.

## Zuzkidurazko bizitokiak

1. Legearen 17. eta 81. artikuluetan aurreikusitako zuzkidura-bizitokiak titulartasun publikoak izango dira, aldi baterako okupatuko dituzte beren erabiltzaileek zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, eta, duten zuzkidura-izaeragatik, ezin izango dira besterendu.
2. Zuzkidurazko bizitokiek sektoreko arautegian ezarritako laguntza publikoak edukiko dituzte, sustatzeko eta eraikitzeko; erregelamenduz zehaztuko da laguntzon erregulazioa.
3. Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta udalek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, zuzkidura-bizitokien udalez gaineko sarea eratzen joateko beharrian handieneko gizarte-sektoreentzako.



## Sustapen edo interes publikoko jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomiko industrial edo tertziarioei dagokienez, baldin eta sustapen edo interes publikoko kalifikazioa badute eta lege honetan aurreikusitakoak badira, jarduera horien ezaugarriak, araubide juridikoa eta gainerako zehaztapenak erregelamenduz garatuko ditu Eusko Jaurlaritzan industria eta merkataritza alorreko eskumena duen sailak.

## Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea

Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea sortzen da. Topagunearen eginkizunak, osaera eta araubide juridikoa erregelamenduz garatuko dira.

## Nahitaezko desjabetzeen lurralde-epaimahaien osaera

1. Desjabetzeen lurralde-epaimahaiak lurralde historiko bakoitzeko hiriburuan eratuko dira. Epaimahai bakoitzean presidente bat egongo da, eta kasuan kasuko auzitegiko presidenteak izendatzen duen magistratua izango da. Horrez gainera, honako kide hauek egongo dira epaimahaian:
  - a) Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariordetza Saileko legelari bat.
  - b) Kasuan kasuko herri-administrazioetako goi-mailako teknikari bat, funtzionarioa edo kontratatua. Administrazio desjabetzaileko organo eskudunak izendatuko du, eta aldatu egingo da desjabetu beharreko ondasunaren edo eskubidearen izaeraren arabera, izaera horri egokituko baitzaio ezagupen tekniko egokienak dituen espezialitate profesionala.
  - c) Desjabetu beharreko ondasunen edo eskubideen izaeraren arabera, dagokion elkargoak izendatutako goi-mailako tituludun bat.
  - d) Notario bat, elkargo profesionalak askatasunez izendatuta.
2. Idazkari lanetan, Eusko Legebiltzarrean etxebizitza-eskumena duen saileko legelari bat jardungo da epaimahi bakoitzean, sailak izendatuta.



**XEDAPEN IRAGANKORRAK**

## Lurzoruaren sailkapena

Lege hau indarrean jartzen denean, mota bati eta kategoria bati atxikita geratuko dira lursailak, eta baterako eta besterako ezarritako araubidea aplikatuko zaie honako erregelara hauei jarraituz:

### 1. *Hiri-lurzorua*

Plangintzan hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailak hiri-lurzoru motari atxikita geratuko dira. Hiri-lurzoru finkatutzat honako hau hartuko da: lege honetan zehaztutako baldintzak betetzen dituen, antolamendu xehatua izanik antolamendu horrek lehendik zegoen hirigintza-erakigarritasunaren gainean eraikigarritasun-gehikuntza haztaturik izendatzen ez duena, eta egikaritze-unitaterik mugatu beharrik ez duena. Lege hau indarrean sartzean hiri-lur modura sailkatutako gainerako lurzorua hiri-lur finkatugabetzat hartuko da.

Aurreko lerroaldeetan jasotakoa zuzenean aplikatzekoa bada ere, udalak hiri-lur finkatuaren mugaketa bat erabaki ahal izango du, eta plangintza orokorraren aldaketarako prozeduraz tramitatuko da.

### 2. *Lurzoru urbanizagarria*

Plangintza orokorrean urbanizatzeko gai den lurzoru modura edo lurzoru urbanizagarri programatu modura sailkatutako lursailak, zehazki, urbanizatzeko jarduketa-programarik gabeko lurzoru urbanizagarri sektorizatuari atxikita geratuko dira. Behin betiko onartutako plan partzial batek antolatutako lursail urbanizagarriak, gainera, urbanizatzeko jarduketa-programa duten lurzoru urbanizagarritzat hartuko dira lege honen ondorioetarako.

Plangintza orokorrean urbanizatzeko gai den lurzoru programatugabe modura edo lurzoru urbanizagarri programatugabe modura sailkatutako lursailak, betiere, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeari atxikita geratuko dira.

### 3. *Lurzoru urbanizaezina*

Plangintza orokorrean lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailak, hain zuzen, lurzoru urbanizaezinaren motari atxikita geratuko dira; kategoria, berriz, lege honen, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideen eta garapeneko tresnen arabera dagokiena izango dute.

Plangintza orokorrean landa-guneko lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lurzorua, inola ere, lege honetan aurreikusitako landa-guneko lurzoru urbanizaezinari atxikita geldituko da. Salbuespena egingo da lurzoruak kategoria horretan sartzeko eta sailkatzeko aurreikusitako baldintzak betetzen ez dituenean, orduan hiri-lurzoru motari atxikita geldituko baita.

Bestalde, garapena 5/1998 Legeko aurreikuspenen arabera burutu duten landa-guneak finkatuta geratuko dira, eta debekatuta egongo da beste garapen batzuk egitea landa-gunearen kategoriaz baliatuta. Gune horietan garapen berriak egiteko beharrezkoa izango da aurreitaz landa-gunea hiri-lurzoru gisa birsailkatzea, eta garapeneko lurzoruak, berriz, hiru-lurzoru gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa –dagokiona–.

Baserriak berreraikitzeke lizentziei eta baratzezaintza eta abelazkuntzari lotutako etxebizitza egiteko baimenei dagokienez, lege hau indarrean sartzean onetsi edo eman gabe baldin badaude, legean aurreikusitakoari jarraituko zaio.

## Hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldia eta egokitzapena

### 1. Plan orokorrak eta arau subsidiarioak

Lege hau indarrean sartzean behin betiko onartuta dauden plan orokorre eta arau subsidiarioek, eta orobat haien aldaketek eta berrikuspenek, indarrean jarraituko dute; nolanahi ere, bete beharrekoa izango da babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren eta zuzkidurazko bizitokiaren estandarrei buruz hurrengo leerroaldeetan eta aldi baterako xedapen hauetan ezarritakoa.

Dena den, egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenei buruz lege honetan ezarritako erregulazioa aplikatzekoa izango da, legea indarrean jartzen denetik aurrera, indarrean diren arau eta planetarako.

Behin betiko onartutako plan orokorrei eta arau subsidiarioei dagokienez, baldin eta lege honetan ezarritako gehienezko eta gutxienezko mugekin bat ez datozen hirigintza-erakigarritasunak aurreikusten badituzte, muga horiei egokitutako geldituko dira automatikoki, betiere plan eta arauoi buruz antolamendu xehaturik behin betiko onartu ez bada lege hau indarrean sartzean. Alabaina, udalak uste baldin badu neurri honen aplikazioa ezingo dela modu autonomoan egin aurretiaz bere plangintzaren egitura-antolamendua egokitu gabe, aldatu edo berrikusi –dagokiona– egingo du antolamendua. Edozein kasutan, egokitzapen automatiko horrek eragindako hirigintza-erakigarritasunaren handitzeak edo gutxitzeak ez du kalte-ordainik ekarriko ez ondate-eratzukizunik sorraraziko administrazioarentzat.

Bizitegirako lurzorua gorde beharra daukaten udalerriei dagokienez, baldin eta erabilera nagusia bizitegirakoa duten area eta sektoreetan, aurreko leerroaldean ezarritako erregela aplikatzeagatik, handitu egin bada hirigintza-erakigarritasuna, lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoru-estandarrek eta -kopuruak bete beharko ditu.

Plan orokorren eta arau subsidiarioen lehenengo berrikuspenari dagokionez, lege hau indarrean sartzean hasierako onespenerik ez baldin badu, legean aurreikusitakoari lotu beharko zaio. Aldaketa zehatz baterako eta berrikuspenerako espedienteek dagokienez, ordea, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako baina ez behin-behineko onespenera badute, udalak hautatuko du beren edukia eta zehaztapenak lege honetan aurreikusitakoari egokitu zaizkion, edo aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera onartuko diren. Berrikuspena gorabehera, hiri-antolamenduko tresna orokorrak guztiz egokitu ahal izango zaizkie lege honetan ezarritako zehaztapenei eta edukiari, egokitzapen-espediente baten bidez. Espediente hori plan orokorra aldatzeko prozedurarekin izapidetuko da.

Aldaketa zehatz baterako eta berrikuspenerako espedienteek dagokienez, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako onspenera bai baina behin-behineko onspenera ez badute, behin betiko onartu ahal izango dira lege honetan aurreikusitako prozedurari lotuta.

Nolanahi ere, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie lege honen zehaztapenei, eta egokitzapenok behin betiko onartuko dira gehienez ere zortzi urteko epean.

## **2. *Antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko beste tresna batzuk***

Antolamendu xehatuko planek eta antolamenduko gainerako tresnez bezainbatean, lege hau indarrean jarri ostean egiten badira eta hasierako onspenera ere ostean ematen bazaie baina legeari erabat egokituta ez badaude, plan eta tresna horiei buruz legeak ezarritakoari egokitu beharko zaizkio bere osotasunean.

Lege hau indarrean jartzean behin-behinean onartuta ez dauden antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko gainerako tresnei dagokienez, udalak hautatuko du beren edukia eta zehaztapenak lege honetan aurreikusitakoari egokitu zaizkion, edo aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera onartuko diren.

Prozedurari dagokionez, lege hau indarrean jartzean behin-behineko onspenerik ez duten antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko gainerako tresnak, hain zuzen, lege honetan ezarritakoari lotuta onartuko dira behin betiko.



## Jarduketa-sistemen, urbanizatzeko jarduketa-programen eta kudeaketa- eta egikaritze-proiektuen indarraldia eta egokitzapena

### 1. *Jarduketa-sistemak*

Jarduketa-sistemen arauketa nahiezkoa izango da legea indarrean sartzen denean. Aurreko legerian aurreikusitako kudeaketa- eta egikaritze-sistemak, hain zuzen, lege honetan aurreikusitako izen berekoekin ordezkaturat hartuko dira. Salbuespena izango da konpentsazio-sistema, hitzarmen-sistemaz ordezkaturat hartuko baita.

Jarduketa-sistema aurretiaz finkatzen badu plangintzak eta egikaritze-jarduera hasi gabe badago, lege honetan aurreikusitako gehienezko epeak, zehazki, kasuan kasuko plangintza behin betiko onartu denetik hasiko dira kontatzen. Alabaina, urtebetetik gorako epeen kasuan, udalak urtebeteko epea ezarri ahal izango du epe horien ordeztasun, legea indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

### 2. *Urbanizatzeko jarduketa-programak*

Ez da eskatuko urbanizatzeko jarduketa-programa bat aurretiaz tramitatzea eta onartzea, baldin eta edozein lurzoru-motatan egiteko jarduketa integratuek behin betiko onartutako antolamendu xehatua badute legea indarrean sartzerakoan. Kasu horietan, aukerakoa izango da urbanizatzeko jarduketa-programa aurretiaz onartzea.

Hala ere, udalak erabakitzen baldin badu egikaritze-jarduketa lehiaketa publikoan urbanizatzaileraren bidez egitea, urbanizatzeko jarduketa-programa bat tramitatu eta onartu beharko du udalak, lehiaketaren oinarrian programan sartuta.

### 3. *Kudeaketa-proiektuak*

Konpentsazio-proiektuak lege honetan araututako birpartzelazio-proiektuekin ordezkatzat hartuko dira. Lege hau indarrean sartu baino lehen behin betiko onartutako konpentsazio- eta birpartzelatze-proiektuetan aldaketak egin nahi badira, proiektuok onartzeko erabilitako araubide eta prozedura bera erabiliko dira aldaketak egin, izapidetu eta onartzeko.

Hasierako onespina aurreko legeriaren arabera eman zitzaien birpartzelatze- eta konpentsazio-proiektuei dagokionez, legeria haren arabera emango zaie behin betiko onespina. Bestelako kasuetan, lege honetan ezarritakoari lotu beharko zaizkio edukiari, araubideari eta tramitazio-prozedurari dagokionez, baita proiektu horiek lege hau indarrean sartu baino lehen behin betiko onartutako antolamendu xehatua egikaritzen dutenean ere. Kasu horretan, hala ere, lurzoru-motei dagozkien parekatzeak aplikatu beharko dira.

Hasierako onespina aurreko legeriaren arabera eman zitzaien urbanizazio-proiektuei proiektuei dagokionez, legeria haren arabera emango zaie behin betiko onespera ere. Bestelako kasuetan, lege honetan ezarritakoari lotu beharko zaizkio edukiari, araubideari eta tramitazio-prozedurari dagokionez.

Lege honetan egikaritze-unitateei buruz ezarritako araubidea aplikatzekoa izango da lege indarrean sartzean behin betiko mugapenik izan ez duten unitateetarako ere.

## Babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitza-estandarren aplikazioa

1. Lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, hain zuzen, tramitazioan diren plan orokor guztiei eskatu ahal izango zaie, bai plana lehenengoz egiten ari denean, bai plana berri-kusten edo aldatzen denean ere, baldin eta legea indarrean sartzerakoan oraindik hasierako onespenerik izan ez badute.
2. Lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, inola ere, antolamendu xehatuko plan guztiei eskatu ahal izango zaie, baldin eta legea indarrean sartzerakoan oraindik hasierako onespenerik ez badute eta, egokituta egon beharko luketeelarik, 17/1994 legeari egokitu gabeko plangintza orokorra garatzen badute.
3. Betebehar hori ez da nahitaezkoa izango tramitatzeko dagoen antolamendu xehatuko plangintzaren kasuan, baldin eta plangintza horrek egiturazko antolamendua 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko egokituta garatzen badu, ez eta egiturazko antolamendu horren aldaketen kasuan ere, baldin eta bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen ez badute. Egiturazko antolamendu horren aldaketetan bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen bada, aldaketa horiek lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzentzat ezarritako estandarrak bete beharko dituzte.
4. Aurrekoa horrela bada ere, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, hain justu, antolamendu xehatuko plan guztiei eta behin betiko onespenerik ez duten urbanizatzeko jarduketara programei eskatu ahal izango zaie. Horretarako, planek bi urteko epea eta programek 30 hilabetekoa izango dute, legea indarrean sartzen den egunetik kontatzen hasita.

5. Plan orokorrak eta arau subsidiarioak lege honen aurreikuspenei egokitzen ez zaizkien bitartean, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarrituta bete beharko dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetzi dagokienez 17/1994 Legean aurreikusitako gutxieneko estandarrak eta kopuruak.

## Bosgarrena

### **Zuzkidurazko bizitokien sistema orokorreko estandarrak eta tokiko zuzkidurak aplikatzea**

Lege honetan ezarritako eran zuzkidurazko bizitokietarako lurzorua erreserbatzeko eta kalifikatzeko betebeharra betetzea, inola ere, egiturazko antolamenduaren aldaketa eta berrikuspen guztiei eskatu ahal izango zaie, baldin eta haietan bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen bada lege hau indarrean sartu eta gero eta data horretan ez badute hasierako onarpenik.

Legez ezarritako tokiko zuzkidurak betetzea antolamendu xehatuko planei ere eskatu ahal izango zaie, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako onespenerik ez badute.

## Terminologia-parekaketak

Lege honetan ezarritako hiri-lurzoruetako areekin eta lurzoru urbanizagarrietako sektoreekin parekatuko dira aurreko legeriaren arabera ezarritako plangintza-eremuak.

Lege honetan aurreikusitako egikaritze-unitateen pareko izango dira aurreko legeriako jarduketa-poligonoak eta egikaritze-unitateak.

Lege honetan erregulatu den batez besteko hirigintza-eraikigarritasunarekin parekatuko dira aurreko legeriako ereduak aprobetxamendua eta batez besteko aprobetxamendua.

Banaketa-arearen teknikak eta ereduak aprobetxamenduarenak arautzen dituen hirigintzako araudiak, betiere, indarrean segituko du teknika hori erabiltzen duten plangintza orokorreko tresnetarako, harik eta lege honetan xedatutakoari egokitu arte.

## Beste bizileku bat emateko araubidearen aplikazioa

Lege honek beste bizileku bat emateari buruz xedatzen duena aplikatzekoa izango da hasierako onespenera legea indarrean sartu eta gero izan duten kudeaketa-proiektu guztietarako ere.

Alabaina, babes publikoko araubide berrian sartu ahal izango dira legeak okupatzaileei beste bizileku bat emateko diren etxebizitzak ere, baldin eta legea indarrean sartzean oraindik behin betiko esleitu gabe badaude.



**XEDAPEN INDARGABETZAILEA**

Indargabetuta geratzen dira xedapen hauek:

- a) Azaroaren 17ko 9/1989 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko lurren balio-neurketari buruzkoa.
- b) Ekainaren 30eko 17/1994 Legea, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzkoa.
- c) Apirilaren 25eko 3/1997 Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duena.
- d) Martxoaren 6ko 5/1998 Legea, lurraren araubidearen eta hiri-antolaketaren arloko presako neurriak zehazteari buruzkoa.
- e) Apirilaren 20ko 11/1998 Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duen legea aldatzen duena.
- f) Ekainaren 29ko 20/1998 Legea, lurzoru-ondare publikoena.
- g) Lege honetan xedatutakoaren kontrakoak diren eta hartan xedatutakoarekin bat ez datozen maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak.



**AZKEN XEDAPENAK**



## Erregelamendu bidezko garapena

Eusko Jaurlaritzak, dekretu baten bidez, lege hau garatzeko eta aplikatzeko behar diren erregelamenduak onartuko ditu, lege hau indarrean sartu eta hurrengo urtean.

## Ereduak eta ereduzko dokumentazioa

1. Eusko Jaurlaritzak, Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako foru-aldundiekin eta Euskadiko Udalen Elkartearen lankidetzarekin, oinarrizko eredu bat prestatuko du, hirigintza eta etxegintza-obretarako udal-ordenantzak egiteko. Eredu hori erabili beharko dute, hain justu, Euskal Autonomia Erkidegoko udalek ordenantzak egiterakoan.
2. Eusko Jaurlaritzak, aurreko puntuan adierazitakoen lankidetzarekin, plan orokorren eta garapen-planen ereduzko dokumentazioa prestatuko du, lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean gehienez ere. Horri esker, normalizatu egingo da horien edukia, lege honi eta legearen erregelamendu bidezko garapenari egokituta.

### Lurzoruaeren erabileren sailkapen normalizatua

Eusko Jauriaritzak Euskal Autonomia Erkidego lurzoruaeren erabileraren sailkapen normalizatua prestatuko du. Sailkapen hori betetzea nahitaezkoa izango da lurralde-antolamendurako tresnak eta hirigintza-antolamendurako tresnak eta planak idazterakoan. Sailkapena onartuko duen dekretua, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, lege hau indarrean jartzen denetik kontatzen hasita. Dekretuak, bestalde, bere irismen normatiboa zehaztuko du, Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen lurzoruaeren erabileren tratamendu eta informazioarekin lotutako beste tresna eta plan batzuei dagokienez.

### Etxebizitzaren alokairua sustatzeko politikak

Euskal erakunde publiko guztiak, etxebizitza eskuratzeko dauden arazoez kezkatuta –batik bat gizarteko kolektibo jakin batzuenak–, konpromisoa hartzen dute alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzeko politikak bultzatzeko, beren eskumenen esparruan.

Konpromiso horren barruan sartzen da, besteak beste, herri-administrazio eskudun guztiek erraztasunak jartzea lege honetan aurreikusitako lurzoru-erreserben parte bat babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko, alokairu sozialean eskuratu daitezen edo, halakorik ezean, alokairu babestuko araubide bati atxikita.

## Indarrean jartzea

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta bi hilere buruan sartuko da indarrean lege hau.



